UCHWAŁA NR LI/538/21
RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”

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 i art. 67a ust. 5 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 IX/73/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo” oraz Uchwałą Nr XLVII/478/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Soplicowo” w granicach działek nr ew. 31/2, 31/10, 31/11, 31/12, 31/14, 31/15 w obrębie ew. 165, po stwierdzeniu, że plan nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, przyjętego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”, zwany dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) istniejąca zabudowa położona w granicach strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu, przeznaczona do zachowania;

5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

6) obszary i obiekty podlegające ochronie:

a) granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,

b) granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,

c) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

d) granice użytku ekologicznego Pogorzelska Struga – użytek 276,

e) obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków (GEZ);

f) obiekt wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (GEZ);

g) granice strefy ochrony konserwatorskiej „Soplicowo”;

7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

b) granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m,

c) granice strefy technologicznej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV;

d) granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 6,3 MPa,

e) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Otwocka;

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;

8) usługach – należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludność;

9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;

10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

11) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;

3) U - tereny zabudowy usługowej;

4) ZL – tereny lasów;

5) WS – teren wód powierzchniowych;

6) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

7) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

8) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

1) Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojść.

2) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:

   a) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie barw stonowanych, odcieni szarości, barwy białej i czarnej oraz barw zbliżonych do naturalnych materiałów takich jak kamień, cegła i drewno, za wyjątkiem elementów związanych bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych,

   b) dopuszczenie stosowania pokrycia dachów, w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglastych oraz zieleni oraz szarości i czerni;

2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, dróg rowerowych, zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu, obowiązującymi przepisami odrębnymi i za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL i WS;

3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3;

4) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków (GEZ):

1) Sanatorium „Sopliczanka”, przed 1939 r., ul. Bernardyńska 13A;

2) sanatorium, przed 1939 r., ul. Bernardyńska 13;

3) willa, ok. 1935 r., ul. Poniatowskiego 40.

2. Ustala się, oznaczony na rysunku planu, obiekt wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (GEZ): dom wielorodzinny, ul. Tadeusza 22.

3. Dla obiektów określonych w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje:

1) nakaz restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektów;

2) nakaz zachowania bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych elewacji lub ich odtworzenia w przypadku zniszczenia;

3) nakaz utrzymania i odtworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego;

4) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków;

5) nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi;

6) nakaz uwzględnienia w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów;

7) nakaz prowadzenia prac budowlanych na obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w formie strefy ochrony konserwatorskiej „Soplicowo”, obejmującą część obszaru planu, oznaczoną na rysunku planu i wyznaczoną na podstawie załącznika graficznego do decyzji MWKZ nr 1023 z dnia 28 września 2010 r. w sprawie wpisu 4 obszarów Otwocka do rejestru zabytków.

5. Na obszarze strefy, o której mowa w ust. 4 ochronie podlega układ urbanistyczny miasta ogrodu z pierwotnym układem komunikacyjnym i parcelacją oraz rodzajem i sposobem sytuowania zabudowy, w tym dopuszczenia realizacji zabudowy wolnostojącej, mieszkalnej i usługowej usytuowanej na działkach z zachowanym drzewostanem leśnym o znacznych powierzchniach, na zasadach określonych w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów, w tym w zakresie dopuszczonego profilu usług, wysokości zabudowy, formy zabudowy oraz minimalnej powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

   a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem innych ustaleń planu,

   b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

2) uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

Rozdział 6.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1 . Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu:

1) granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;

2) granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;

3) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;

4) granice użytku ekologicznego Pogorzelska Struga – użytek 276.

1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 222 „Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)".

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) 1MN, od 4MN do 7MN, 14MN, 15MN, od 17MN do 21MN, 41MN, 42MN, od 50MN do 54MN, 1MNU, 5MNU, 3U, 4U - 1500 m^2,

2) 2MN, 3MN, 8MN, 9MN, od 11MN do 13MN, 24MN, od 43MN do 49MN, 1U, 2U, 5U, 8U - 2500 m^2;

3) 10MN, 16MN, 22MN, 23MN, od 25MN do 40MN, od 2MNU do 4MNU, 6U, 7U - 5000 m^2.

2. Ustala się minimalny front działki na terenach wymienionych w ust. 1 - 30 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.

3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza, o której mowa w ust. 1, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody.

5. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszącej 19 m licząc w obie strony od osi linii.

6. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszącej 7,5 m licząc w obie strony od osi linii.

7. W granicach stref, o których mowa w ust. 5 i ust. 6 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

8. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 6,3 MPa, wynoszące 32,5 m licząc w obie strony od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu.

9. W granicach strefy, o której mowa w ust. 8, obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych według określonych funkcji:

1) budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 32,5 m,

2) budynki mieszkalne jednorodzinne – 15 m,

3) wolnostojące budynki niemieszkalne (stodoły, szopy, garaże) – 15 m,

4) parkingi dla samochodów – 15 m.

10. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu, 12 m strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i przy uwzględnieniu ustaleń planu określonych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

2) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

   a) szerokość dojazdów powinna być nie mniejsza niż:

      - 5 m jeżeli służą dojazdowi do maksymalnie 3 działek budowlanych,

      - 8 m jeżeli służą dojazdowi do więcej niż 3 działek budowlanych,

   b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 x 12,5m;

3) zasady obsługi parkingowej:

   a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,

   b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,

      - dla usług – 1,5 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

   c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

      - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

      - dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;

3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,

b) dopuszczenie realizacji studni i zbiorników przeciwpożarowych,

c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,

d) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do gruntu w granicach własnej działki,

- z dróg publicznych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów melioracyjnych i przydrożnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym o ile stanowią o tym przepisy odrębne zrzuty wód winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,

f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,

c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym,

d) realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE);

7) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt 6 lit. d;

9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 54MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, lokalizowana na działkach z drzewostanem o charakterze leśnym;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) na działkach budowlanych z zachowanym drzewostanem leśnym należy zachować ten drzewostan i leśny charakter zespołów zieleni urządzonej, w tym w zakresie gatunków roślin specyficznych dla runa siedlisk leśnych występujących w regionie, za wyjątkiem miejsc lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych oraz dojść i dojazdów,

c) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy położonej w granicach strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu i oznaczonej na rysunku planu, na warunkach określonych § 7 pkt 3, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu ustaleń określonych w § 12 ust. 10;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem terenu 3MN, dla którego obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 11 m oraz budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów:

- dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°,

- dla garaży i budynków gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,

- na terenach 1MN, od 41MN do 43MN, 54MN dopuszczenie realizacji dachów płaskich,

c) maksymalna intensywność zabudowy:

- 0,3 na terenach – od 1MN do 6MN, 8MN, 11MN, od 13MN do 15MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 24MN, 43MN, 54MN,

- 0,2 na terenach - 7MN, 9MN, 12MN, 19MN, 41MN, 42MN, od 44MN do 53MN,

- 0,13 – na terenie 40MN,

- 0,1 na terenach - 10MN, 16MN, 22MN, 23MN, od 25MN do 39MN,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 15% powierzchni działki budowlanej na terenach – 1MN, 2MN, od 4MN do 6MN, 8MN, 11MN, od 13MN do 15MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 24MN, 54MN,

- 10% powierzchni działki budowlanej na terenach – 3MN, 7MN, 9MN, 12MN, 19MN, 41MN, 42MN, 44MN, od 49MN do 51MN, 53MN,

- 15% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 400 m^2 działki budowlanej – na terenie 43MN,

- 10% powierzchni działki budowlanej i nie więcej niż 400 m^2 działki budowlanej – na terenach od 45MN do 48MN, 52MN,

- 6% powierzchni działki budowlanej na terenie – 40MN,
- 5% powierzchni działki budowlanej na terenach – 10MN, 16MN, 22MN, 23MN, od 25MN do 39MN,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
- 75% powierzchni działki budowlanej na terenach – 1MN, 2MN, od 4MN do 6MN, 8MN, 11MN, od 13MN do 15MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 24MN, 54MN,
- 80% powierzchni działki budowlanej na terenach – 3MN, 7MN, 9MN, 12MN, 19MN, od 41MN do 53MN,
- 90% powierzchni działki budowlanej na terenach – 10MN, 16MN, 22MN, 23MN, od 25MN do 40MN,

g) na terenach 45MN, 46MN dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie 1 budynku mieszkalnego,

h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – 30 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1500 m^2 na terenach – 1MN, od 4MN do 7MN, 14MN, 15MN, od 17MN do 21MN, 41MN, 42MN, od 50MN do 54MN,
- 2500 m^2 na terenach – 2MN, 3MN, 8MN, 9MN, od 11MN do 13MN, 24MN, od 43MN do 49MN,
- 5000 m^2 na terenach – 10MN, 16MN, 22MN, 23MN, od 25MN do 40MN.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 5MNU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

b) dopuszczony profil usług – oświata i edukacja, odnowa biologiczna i rehabilitacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, lecznictwo uzdrowiskowe typu spa, sport i rekreacja, w tym sport kwalifikowany, kultura, gastronomia, turystyka, w tym zamieszkanie zbiorowe (hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty), ośrodki konferencyjno - szkoleniowe oraz na terenie 1MNU handel detaliczny,

c) dopuszczenie zmiany przeznaczenia budynków mieszkalnych na cele usługowe,

d) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność usługową,

e) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

f) na działkach budowlanych z zachowanym drzewostanem leśnym należy zachować ten drzewostan i leśny charakter zespołów zieleni urządzonej, w tym w zakresie gatunków roślin specyficznych dla runa siedlisk leśnych występujących w regionie, za wyjątkiem miejsc lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych oraz dojść i dojazdów,

g) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy położonej w granicach strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu i oznaczonej na rysunku planu, na warunkach określonych § 7 pkt 3, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu ustaleń określonych w § 12 ust. 10;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów:
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°,

- dla zabudowy garaży i budynków gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
- na terenie 2MNU dopuszczenie realizacji dachów płaskich,

c) maksymalna intensywność zabudowy:
- 0,3 na terenach 1MNU, 5MNU,
- 0,2 na terenie 2MNU,
- 0,1 na terenach 3MNU, 4MNU,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
- 15% powierzchni działki budowlanej na terenach 1MNU, 5MNU,
- 5% powierzchni działki budowlanej na terenach od 2MNU do 4MNU,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
- 75% powierzchni działki budowlanej na terenie 1MNU,
- 80% powierzchni działki budowlanej na terenie 5MNU,
- 90% powierzchni działki budowlanej na terenach od 2MNU do 4MNU,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – 30 m, budynku usługowego – 40 m,

h) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - 150 m^2,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1500 m^2 na terenach 1MNU, 5MNU,
- 5000 m^2 na terenach od 2MNU do 4MNU.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczony profil usług – usługi publiczne z zakresu: oświaty i edukacji oraz zamieszkania zbiorowego (internaty, bursy),

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) na działkach budowlanych z zachowanym drzewostanem leśnym należy zachować ten drzewostan i leśny charakter zespołów zieleni urządzonej, w tym w zakresie gatunków roślin specyficznych dla runa siedlisk leśnych występujących w regionie, za wyjątkiem miejsc lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych oraz dojść i dojazdów,

d) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy położonej w granicach strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu i oznaczonej na rysunku planu, na warunkach określonych § 7 pkt 3, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu ustaleń określonych w § 12 ust. 10;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45°,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m^2.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U, 8U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczony profil usług – usługi związane z gospodarką leśną, w tym administracją leśną (leśniczówki),

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) na działkach budowlanych z zachowanym drzewostanem leśnym należy zachować ten drzewostan i leśny charakter zespołów zieleni urządzonej, w tym w zakresie gatunków roślin specyficznych dla runa siedlisk leśnych występujących w regionie, za wyjątkiem miejsc lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych oraz dojść i dojazdów,

d) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność usługową,

e) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy położonej w granicach strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu i oznaczonej na rysunku planu, na warunkach określonych § 7 pkt 3, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu ustaleń określonych w § 12 ust. 10;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45°,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,15,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 5% powierzchni działki budowlanej na terenie 2U,

- 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 8U,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej

- 90% powierzchni działki budowlanej na terenie 2U,

- 80% powierzchni działki budowlanej na terenie 8U,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m^2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczony profil usług – usługi publiczne z zakresu oświaty i edukacji, kultury i administracji publicznej,

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) na działkach budowlanych z zachowanym drzewostanem leśnym należy zachować ten drzewostan i leśny charakter zespołów zieleni urządzonej, w tym w zakresie gatunków roślin specyficznych dla runa siedlisk leśnych występujących w regionie, za wyjątkiem miejsc lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych oraz dojść i dojazdów,

d) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy położonej w granicach strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu i oznaczonej na rysunku planu, na warunkach określonych § 7 pkt 3, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu ustaleń określonych w § 12 ust. 10;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45°,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

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

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego - 50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 4U do 7U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczony profil usług – oświata i edukacja, odnowa biologiczna i rehabilitacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, lecznictwo uzdrowiskowe typu spa, sport i rekreacja, w tym sport kwalifikowany, kultura, gastronomia, turystyka, w tym zamieszkanie zbiorowe (hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty), ośrodki konferencyjno - szkoleniowe,

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) na działkach budowlanych z zachowanym drzewostanem leśnym należy zachować ten drzewostan i leśny charakter zespołów zieleni urządzonej, w tym w zakresie gatunków roślin specyficznych dla runa siedlisk leśnych występujących w regionie, za wyjątkiem miejsc lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń z nimi związanych oraz dojść i dojazdów,

d) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy położonej w granicach strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu i oznaczonej na rysunku planu, na warunkach określonych § 7 pkt 3, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tej zabudowy jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu ustaleń określonych w § 12 ust. 10;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20° - 45°,

c) maksymalna intensywność zabudowy:

- 0,3 na terenie 4U,
- 0,2 na terenie 5U,
- 0,1 na terenach 6U, 7U,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 15% powierzchni działki budowlanej na terenie 4U,
- 10% powierzchni działki budowlanej na terenie 5U,
- 5% powierzchni działki budowlanej na terenach 6U, 7U,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- 75% powierzchni działki budowlanej na terenie 4U,
- 80% powierzchni działki budowlanej na terenie 5U,
- 90% powierzchni działki budowlanej na terenach 6U, 7U,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku usługowego – 50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1500 m^2 na terenie 4U,
- 2500 m^2 na terenie 5U,
- 5000 m^2 na terenach 6U, 7U.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 48ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki leśnej;
3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe, w tym zbiornik retencyjny;
2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej (w tym przebudowy istniejących kolektorów kanalizacyjnych), pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 20 do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 9KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) 1KDL – nieregularna od 5 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego,

b) 2KDL – 10 m,

c) 3KDL – 10 m,

d) 4KDL – 10 m,

e) 5KDL – nieregularna od 7 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego,

f) 6KDL – nieregularna od 10 do 64 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) 7KDL – 10 m,

h) 8KDL – 16 m,

i) 9KDL – 10 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 25KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) 1KDD – nieregularna od 10 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2KDD – nieregularna od 10 do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 3KDD – 10 m,

d) 4KDD – nieregularna od 10 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) 5KDD – 10 m,

f) 6KDD – nieregularna od 6 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) 7KDD – 10 m,

h) 8KDD – 10 m,

i) 9KDD – 11 m,

j) 10KDD – 10 m,

k) 11KDD – 10 m,

l) 12KDD – 10 m,

m) 13KDD – 10 m,

n) 14KDD – 10 m,

o) 15KDD – 10 m,

p) 16KDD – 10 m,

q) 17KDD – 10 m,

r) 18KDD – nieregularna od 9 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

s) 19KDD – 10 m,

t) 20KDD – nieregularna od 8 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

u) 21KDD – 10 m,

v) 22KDD – nieregularna od 10 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,

w) 23KDD – nieregularna od 5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

x) 24KDD – nieregularna od 11 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,

y) 25KDD – 10 m.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

1) od 1MN do 54MN, od 1MNU do 5MNU, od 4 U do 7U - 30%,

2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 – 0%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 28. W granicach planu tracą moc:

1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, obejmującej działkę nr 8 w obrębie 152 przy ulicy Narutowicza, zatwierdzone Uchwałą nr XVI/124/99 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 października 1999 r.;

2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986 r. dla obszaru, którego granice określa załącznik graficzny do uchwały nr XXXI/330/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia

11 kwietnia 2001 r. i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część działek nr 14 i 17 przy ul. Tadeusza oraz działkę nr 16 przy ul. Narutowicza w obrębie 152, zatwierdzone Uchwałą nr V/32/2003 Rady Miasta Otwocka z 25 marca 2003 r.;

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z Centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - Etap II, część "B" obejmująca kwartały: IX, X, BXI, BXII, BXIII, AXIV, BXV, zatwierdzony Uchwałą nr VIII/79/2003 Rady Miasta Otwocka z dnia 1 lipca 2003 r.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Otwocka

Monika Joanna Kwiek

MIASTO OTWOCK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POD NAZWĄ „SOPLICOWO”

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LI/538/21
RADY MIASTA OTWOCKA Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2021 R.
SKALA 1:2000

Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- istniejąca zabudowa położona w granicach strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu, przeznaczona do zachowania

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- ZL – tereny lasów
- WS – teren wód powierzchniowych
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Obszary i obiekty podlegające ochronie:

- granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granice użytku ekologicznego Pogorzelska Struga – użytek 276
- obiekty ujęte w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków (GEZ)
- obiekt wskazany do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (GEZ)
- granice strefy ochrony konserwatorskiej „Soplicowo”

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

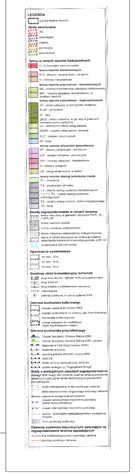
- granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m
- granice strefy technologicznej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV
- granice strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 6,3 MPa
- strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu

Oznaczenia informacyjne:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 6,3 MPa
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV
- granice administracyjne miasta Otwocka

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCK

GRANICA PLANU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/538/21

Rady Miasta Otwocka

z dnia 28 września 2021 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr LI/538/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 września 2021 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zmianami), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo",** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Otwocka w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Otwocka w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	10.11.20	Osoba fizyczna	Zaprojektowanie w obszarze planu terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych zieleni publicznej	obszar planu	obszar planu		**X**		**X**	Obszar planu znajduje się w rejonie miasta, w którym zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania ma następować rozwój indywidualnych inwestycji

										związanych z ekstensywną zabudową mieszkaniową i usługami związanymi z funkcją uzdrowiskową miasta oraz strefie związanej z ochroną zasobów przyrodniczo – krajobrazowych, powiązaną z ochroną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Studium wprowadza dodatkowo ograniczenia możliwości przeznaczania na cele nieleśne gruntów Skarbu Państwa. W projekcie wykorzystano wszystkie działki, które mogą być przeznaczone na cele nieleśne, zgodnie z wnioskami właścicieli. Pozostałe grunty leśne zgodnie ze studium mają pełnić funkcję przyrodniczo – krajobrazową. Wykorzystanie rekreacyjne lasów możliwe wg zasad określonych w ustawie o lasach.

2	02.11.20	osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowanym charakterem działki leśnej	dz. 34 obr. 156	9ZL		**X**		**X**	Działka nie uzyskała dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie na cele budowlane przeznaczono jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczania lasów o takim charakterze na cele związane z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Soplicowo,

										w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększanie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować negatywną decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne. Przeznaczenie działki na cele nieleśne jest również niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, w którym nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych położonych w rejonie Soplicowa, będących własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z ewidencją gruntów

										współwłaścicielem przedmiotowej działki jest Skarb Państwa.
3	12.11.20	spółka cywilna	1. zmiana szerokości wyznaczonej strefy kontrolowanej od gazociągu wysokoprężnego do 14 m (z wyznaczonej w projekcie na 65 m). 2. usunięcie wyznaczonej w projekcie strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu 3. odniesienie wskaźników parkingowych ustalonych w projekcie planu do liczby pensjonariuszy, pracowników pracujących na najliczniejszej zmianie, liczby gości, liczby dostawców i obsługi incydentalnej. 4. przeznaczenie całej powierzchni działek objętych uwagą na cele budowlane 5. dopuszczenie realizacji infrastruktury	dz. 31/2, 31/10, 31/11, 31/12, 31/14, 31/15 obr. 165	2MNU, 26ZL, 49ZL	**X pkt. 5, 6, 7 część, 8 część**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 7 część, 8 część, 9, 10, 11**	**X pkt. 5, 6, 7 część, 8 część**	**X pkt. 1, 2, 3, 4, 7 część, 8 część, 9, 10, 11**	1. zasięg strefy kontrolowanej podlegał opiniowaniu z zarządcą gazociągu. Zmiana szerokości strefy nie ma uzasadnienia formalnego i stanowiłaby naruszenie toku procedury planistycznej. Ewentualne zmniejszenie zasięgu strefy uzależnione jest od opinii zarządcy gazociągu. W celu uszczegółowienia zasadności przyjętych w projekcie planu wymiarów strefy kontrolowanej Urząd Miasta wystąpił z odpowiednim pismem do Zarządcy gazociągu, który określił możliwość zmniejszenia szerokości wyznaczonej strefy do 32,5 m. 2. ustalenia planu w zakresie ograniczeń

			technicznej na działce objętej uwagą, w tym przepompowni ścieków. 6. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 13 m (z ustalonej w projekcie planu na 10 m) z dopuszczeniem dominanty wysokości 17 m (istniejąca wieża historycznej willi) 7. dopuszczenie realizacji dachów w przedziale 18 – 70 stopni i dla części dobudowywanych dachów płaskich, zagłębionych 8. zwiększenie wskaźnika intensywności do 0,6 (z ustalonego w projekcie na 0,1). 9. zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 20,5% pow. działki budowlanej (z ustalonego w projekcie na 5%) 10. zmniejszenie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej							realizacji obiektów budowlanych w przedmiotowej odnoszą się bezpośrednio do obowiązujących przepisów prawa. Likwidacja strefy nie spowoduje zmiany warunków zagospodarowania terenów położonych w jej zasięgu. Jednocześnie likwidacja strefy mogłaby wskazywać na brak odniesienia się ustaleń projektu planu do przepisów prawa ograniczających zagospodarowanie terenów przylegających do gruntów leśnych. 3. wskazywane w uwadze zasady rozliczenia ilości miejsc parkingowych nie mają osadzenia w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednoznacznie wskazuje do jakich parametrów ustala się te wskaźniki, m in. liczby zatrudnionych osób czy powierzchni użytkowej usług.

			do 70% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 90%) 11. zmniejszenie stawki procentowej renty planistycznej do 20% (z ustalonej w projekcie na 30%).							Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do naruszenia zakresu planu miejscowego regulowanego przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu. przestrzennym. 4. grunty leśne zachowane w dotychczasowym użytkowaniu nie otrzymały dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczono jedynie działki lub ich części, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczania lasów o takim charakterze na cele związane z

										zabudową mieszkaniową i inną niż związana z ochroną zdrowia. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Soplicowa, w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększanie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować negatywną decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne. 5. w rozumieniu projektu planu urządzenia i obiekty infrastruktury

										technicznej są dopuszczone na całym obszarze planu, pod warunkiem uwzględnienia innych ustaleń planu oraz przepisów określających ochronę gruntów rolnych i leśnych. Przepompownia ścieków jest możliwa do realizacji na części przedmiotowej działki przeznaczonej na cele budowlane. 6. zmiana uzasadniona rodzajem planowanej inwestycji. Zmiana zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka w zakresie dopuszczenia zmiany na pojedynczych działkach wskaźnika wysokości zabudowy ustalonego dla strefy przyrodniczej na poziomie 10 m oraz lokalizacji w wybranych miejscach dominant przestrzennych 7. dopuszczenie dachów płaskich jest

										uzasadnione rodzajem planowanej inwestycji. Natomiast dopuszczenie dachów spadzistych o spadkach wskazanych w uwadze nie niesie za sobą regulacji – zakres dachów jest zbyt szeroki. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie powodowałoby dopuszczenie dowolnego spadku dachu oraz normowałoby nachylenie dachów niepożądanych w granicach założenia historycznego osiedla. 8. zmiana wskaźnika intensywności zabudowy po zwiększeniu maksymalnej zabudowy jest możliwa do 0,2. Zwiększenie tego wskaźnika do poziomu wskazanego w uwadze nie ma uzasadnienia w innych wskaźnikach urbanistycznych, szczególnie ustalonej powierzchni zabudowy i udziale

										powierzchni biologicznie czynnej. Wszystkie wskaźniki urbanistyczne ustalone w projekcie planu są ze sobą powiązane i nie mogą się wzajemnie wykluczać. 9, 10. zmiany niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W strefie funkcjonalno–przestrzennej MNL-40, w której znajdują się przedmiotowe działki udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90% powierzchni działki budowlanej. Nie ma zatem możliwości dopuszczenia zmiany wskaźników wskazanych w uwadze, w tym dopuszczenia powierzchni zabudowy w wielkości wnoszonej w uwadze. 11. zmiana nieuzasadniona przewidywanym wysokim wzrostem wartości nieruchomości po

										wejściu w życie planu miejscowego oraz wysokimi kosztami miasta na rzecz uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i zapewnienia dojazdu.
4	12.11.20	spółka cywilna	Wniesienie o wyłączenie działek objętych uwagą z granic sporządzanego planu	dz. 31/2, 31/10, 31/11, 31/12, 31/14, 31/15 obr. 165	2MNU, 26ZL, 49ZL		**X**	**X** uwaga bezprzedmiotowa w skutek przyjęcia Uchwały Nr XLVII/478/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie odstąpienia od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą		Procedura planistyczna jest realizowana w granicach wskazanych w uchwale intencyjnej Rady Miasta Otwocka. Nie zachodzą przyczyny formalne wskazujące na zasadność podziału obszaru planu. Możliwość wyłączenia działek z opracowywanego planu jest uzależniona od decyzji organu odpowiedzialnego za podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Jednocześnie osoby składające uwagę wniosły inne uwagi do planu mające wpływ na tok prawny procedury planistycznej. Działania osób składających uwagę

								„Soplicowo” w granicach działek nr ew. 31/2, 31/10, 31/11, 31/12, 31/14, 31/15 w obrębie ew. 165		wykluczają się wzajemnie.
5	30.10.20	Nadleśnictwo Celestynów 05-430 Celestynów, ul. Obrońców Pokoju 58	Przeznaczenie działki objętej uwagą na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. 34 obr. 156	9ZL		**X**		**X**	Działka nie uzyskała dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczono jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczania lasów o takim charakterze

										na cele związane z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Soplicowo, w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększanie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować negatywną decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne. Przeznaczenie działki na cele nieleśne jest również niezgodne ze studium uwarunkowań i

										kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, w którym nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych położonych w rejonie Soplicowa, będących własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z ewidencją gruntów współwłaścicielem przedmiotowej działki jest Skarb Państwa.
6	21.10.20	Osoba fizyczna	Zmiana wskaźników urbanistycznych ustalonych w projekcie planu dla działki objętej uwagą, tj. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 16% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 10%) oraz zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 75% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 80%)	dz. 26/2 obr. 152	43MN	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Zgodnie z stosowną decyzją o zgodzie na zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki na cele nieleśne zmianą przeznaczenia może zostać objęte nie więcej niż 20% powierzchnia działki. Biorąc pod uwagę wskazany warunek formalny i konieczności zapewnienia dojazdu do obiektów budowlanych wskaźnik powierzchni zabudowy może być zwiększony do 15% pow. działki budowlanej. Warunki

										określone w decyzji uniemożliwiają jednak zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej – obowiązek zachowania na działce 80% terenu leśnego/ aktywnego biologicznie.
7	21.10.20	Osoba fizyczna	Zmiana wskaźników urbanistycznych ustalonych w projekcie planu dla działki objętej uwagą, tj. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 16% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 10%) oraz zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 75% pow. działki budowlanej, z dopuszczeniem obniżenia tego wskaźnika do 70% w uzasadnionych przypadkach (z ustalonej w projekcie na 80%)	dz. 26/5 obr. 152	43MN	**X część**	**X część**	**X część**	**X część**	Zgodnie z stosowną decyzją o zgodzie na zmianę przeznaczenia przedmiotowej działki na cele nieleśne zmianą przeznaczenia może zostać objęte nie więcej niż 20% powierzchnia działki. Biorąc pod uwagę wskazany warunek formalny i konieczności zapewnienia dojazdu do obiektów budowlanych wskaźnik powierzchni zabudowy może być zwiększony do 15% pow. działki budowlanej. Warunki określone w decyzji uniemożliwiają jednak zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej – obowiązek zachowania na

										działce 80% terenu leśnego/ aktywnego biologicznie.
8	08.10.20	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki objętej uwagą na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. 9 obr. 160	29ZL		**X**		**X**	Działka nie uzyskała dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczono jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczania lasów o takim charakterze na cele związane z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany

										decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Soplicowo, w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększanie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować negatywną decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne.
9	20.10.20	Osoba fizyczna	Wprowadzenie do ustaleń planu dotyczących podziału nieruchomości zapisów dopuszczających mniejszą powierzchnię działki budowlanej dla istniejących działek przed wejściem w życie ustaleń planu	dz. 23 obr. 152	43MN		**X**		**X**	Uwaga dotyczy działki o pow. 2196m², która w obowiązującym planie leży na terenie przeznaczonym na jednorodzinną zabudowę mieszkaniową. W projektowanym planie przeznaczeniem terenu jest również jednorodzinna

										zabudowa mieszkaniowa. Dla terenu 43MN, na którym znajduje się przedmiotowa działka, zgodnie z art. 15 ust.3 pkt 10 u.p.z.p, projekt planu wprowadza (w §16 ust.3) lit. i) parametr minimalnej powierzchni dla nowo tworzonych działek (2500m²). Ustawa o planowaniu przestrzennym na podst. art. 15 ust. 3 pkt 10 (w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych) upoważnia do ingerencji w prawo własności w zakresie określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek. Nie istnieje zatem upoważnienie ustawowe dla wprowadzania regulacji obejmujących istniejące działki budowlane. Wprowadzenie w

										planie ograniczenia dotyczącego minimalnej powierzchni dla istniejących działek budowlanych byłoby wykroczeniem poza zakres przyznanego gminie władztwa planistycznego.
10	04.11.20	Osoba fizyczna	1. zwiększenie ustalonej intensywności zabudowy do 0,2 (z ustalonej w projekcie na 0,1) 2. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 10% pow. działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 5%) 3. zmniejszenie do 85% udziału powierzchni biologicznej działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 90%)	dz. 33/1, 33/2 obr. 157	23MN		**X**		**X**	Wnioskowane zmiany spowodowałyby naruszenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Zgodnie z nim przedmiotowe działki znajdują się w strefie funkcjonalno – przestrzennej MNL-39, w której obowiązuje nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% działki budowlanej. Wzajemne powiązanie wskaźników urbanistycznych wyklucza możliwość wprowadzenia wszystkich zmian wymienionych w uwadze.

11	11.11.20	Osoba fizyczna	1. dopuszczenie stosowania barw czarnej i białej na elewacjach budynków 2. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m (z ustalonej w projekcie na 10 m), z uwzględnieniem wysokości istniejącej na działce zabudowy. 3. zmniejszenie ustalonego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 75% pow. działki budowlanej, poprzez zmianę przeznaczenia gruntów leśnych znajdujących się na przedmiotowej działce (w projekcie wskaźnik również wynosi 75%) 4. brak zgody na zakwalifikowanie działki do terenów, dla których określa się stawkę renty planistycznej	dz. 15 obr. 148	15MN, 12ZL	**X pkt. 1, 3 część**	**X pkt. 2, 3 część, 4**	**X pkt. 1, 3 część**	**X pkt. 2, 3 część, 4**	1. zmiana uzasadniona kolorystyką istniejącej zabudowy w pierzei ulicy Narutowicza. 2. wnoszona w uwadze wysokość zabudowy nie jest charakterystyczna dla tradycyjnej wysokości budynku jednorodzinnego i zawiera charakterystyki specyficzne raczej dla zabudowy wielorodzinnej. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z projektem planu istniejąca zabudowa jest zachowana, a parametr wysokości dotyczy nowej zabudowy lub budynków nadbudowywanych. 3. w projekcie planu wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej jest zgodny z wielkością wskazaną w uwadze. Natomiast powiększenie terenów budowlanych na gruntach leśnych nie jest możliwe. Działka nie uzyskała

										dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na całej powierzchni. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczono jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczania lasów o takim charakterze na cele związane z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Soplicowo,

										w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększanie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować negatywną decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę na przeznaczenie kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne. Brak wyłączenia części działki z produkcji leśnej jest wynikiem działań administracyjnych właściciela działki. Możliwość rozbudowy obiektów budowlanych na działce jest możliwa wyłącznie w przypadku zmiany przeznaczenia na cele nieleśne jej całej powierzchni. W innym przypadku obowiązujące ograniczenia lokalizacji zabudowy

										przy granicy lasu utrudnią lub uniemożliwią realizację na działce nowych obiektów budowlanych. 4. wzrost wartości nieruchomości lub jego brak będzie szacowany, zgodnie z przepisami prawa dopiero po wejściu w życie ustaleń projektu planu i dokonania transakcji sprzedaży w okresie 5 lat od tego wejścia. W chwili obecnej nie można założyć, że wskutek uchwalenia planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.
12	05.11.20	Osoby fizyczne	1. zmniejszenie do 75% udziału powierzchni biologicznej działki budowlanej (z ustalonej w projekcie na 80%) 2. zwiększenie ustalonej intensywności zabudowy do 0,3 (z ustalonej w projekcie na 0,2) 3. zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 15% pow. działki	dz. od 16/2 do 16/7 obr. 152	5MN	**X pkt. 2, 3, 4**	**X pkt. 1, 5**	**X pkt. 2, 3, 4**	**X pkt. 1, 5**	1. zgodnie ze stosowną decyzją o zgodzie na zmianę przeznaczenia przedmiotowej działek na cele nieleśne zmianą przeznaczenia może zostać objęte nie więcej niż 20% ich powierzchni, co uniemożliwia zmniejszenie ustalonego w projekcie planu wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej.

			budowlanej (z ustalonej w projekcie na 10%) 4. przeznaczenie działek na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej 5. zmniejszenie zasięgu strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu							2, 3. biorąc pod uwagę wskazany warunek formalny w pkt. 1 wskaźnik powierzchni zabudowy może być zwiększony do 15% pow. działki budowlanej. Jednocześnie zwiększenie tego wskaźnika spowoduje wzrost dopuszczonej na działkach intensywności zabudowy 4. położenie działek w pierzei ul. Narutowicza, stanowiącej podstawowy ciąg komunikacyjny w tym rejonie miasta, uzasadnia dopuszczenie realizacji obiektów usługowych 5. zasięg strefy wynika bezpośrednio z przepisów prawa. Ustalenia projektu planu odnoszą się jednak bezpośrednio do przepisów odrębnych, co wskazuje, że brak możliwości realizacji zabudowy lub dopuszczenie takiej możliwości zależy

										wyłącznie od tych przepisów, obowiązujących w czasie podejmowania działań inwestycyjnych.
13	02.11.20	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowanym charakterem działki leśnej	dz. 34 obr. 156	9ZL		**X**		**X**	Działka nie uzyskała dotychczas zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie planu na cele budowlane przeznaczono jedynie działki, które zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi otrzymały taką zgodę. Grunty leśne w obszarze planu mają charakter lasów ochronnych, stąd zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma możliwości przeznaczania lasów o takim charakterze na cele związane z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego w sprawie zmiany

										decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w obszarze Soplicowo, w tym rejonie miasta znajdują się znaczne powierzchnie gruntów leśnych, które mogą zostać przeznaczone na cele budowlane i jeszcze nie zostały zabudowane. Zwiększanie tym samym ich powierzchni nie ma uzasadnienia formalnego i może skutkować negatywną decyzją organu, w przypadku wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia kolejnych powierzchni leśnych na cele nieleśne. Przeznaczenie działki na cele nieleśne jest również niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, w którym nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia

										gruntów leśnych położonych w rejonie Soplicowa, będących własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z ewidencją gruntów współwłaścicielem przedmiotowej działki jest Skarb Państwa.
14	12.11.20	Osoby fizyczne	1. zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 11 m (z ustalonej w projekcie planu na 10 m) 2. dopuszczenie odstępstw od parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej (1%) 3. wprowadzenie ustaleń w zakresie dopuszczenie na działce budowlanej 1 budynku mieszkalnego lub drugiego w przypadku wcześniejszego podziału działki na działkę budowlaną o powierzchni ustalonej dla wyodrębnionego terenu	dz. 59 obr.156	3MN	**X pkt. 1**	**X pkt. 2, 3**	**X pkt. 1**	**X pkt. 2, 3**	1. zmiana nie spowoduje znaczących zmian w przestrzeni oraz nie będzie powodować utrudnień w zagospodarowaniu działek sąsiednich 2. wnioskowana zmiana nie ma umocowania w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres planu unormowany przepisami tej ustawy określa powierzchnię działki z podziału nieruchomości. Dyspozycja ustawowa jednoznacznie wskazuje, że dotyczy to nieruchomości podlegających podziałowi na działki budowlane po wejściu w życie ustaleń projektu

										planu. Brak czynności związanych z podziałem nieruchomości wydzieleniem nowych działek budowlanych, np. realizacja zabudowy na istniejących działkach powoduje, że ustalenia w tym zakresie nie mogą być stosowane. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ewentualne łączenie nieruchomości lub wydzielenie części działki na cele infrastruktury technicznej lub polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej nie stanowi również procedury, w wyniku której następuje podział na działki budowlane – w rozumieniu przepisów prawa. 3. zmiany nie mają uzasadnienia formalnego. Niski stopień intensywności zabudowy w zasadzie uniemożliwia

										realizację na działkach budowlanych kilku obiektów mieszkalnych. Dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych dopiero po dokonaniu podziału nieruchomości wykracza poza unormowany prawnie zakres planu miejscowego.
15	10.11.20	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. 16 obr. 161	43ZL		**X**		**X**	Zmiana niezgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Działka położona w strefie funkcjonalno – przestrzennej ZN/ZL. W strefie nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej.
16	12.11.20	Osoba fizyczna	1. brak zgody na przedłużenie ulicy Narutowicza w ciągu drogi 1KDL 2. dopuszczenie stosowania szerszej palety barw i materiałów na elewacjach i dachach budynków. 3. wnoszenie o zmianę ustaleń	dz. 13 obr. 148	53MN, 13ZL, 1KDL		**X**		**X**	1. w projekcie planu nie planuje się realizacji nowych dróg w rejonie przedmiotowej działki oraz nie planuje się poszerzenia ulicy Narutowicza kosztem tej działki. W projekcie zakłada się jedynie przebudowę

			projektu planu w zakresie zachowania istniejącej zabudowy, w tym położonej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy							drogi w zakresie wykonania jezdni, chodnika i ewentualnie ścieżki rowerowej, bez zmiany klasy technicznej drogi. 2. osoba składająca uwagę nie określiła o jakie materiały i dopuszczoną kolorystykę budynków wnosi. Brak możliwości odniesienia się do zasadności uwzględnienia uwagi. 3. ustalenia zawarte w zakresie zachowania istniejącej zabudowy wyczerpują unormowany prawnie zakres planu miejscowego. Uszczegółowienie ustaleń w tym zakresie mogłoby powodować ingerencję w obowiązujące akty wyższego rzędu. Zbadania ewentualnych kolizji z przepisami prawa nie jest jednak możliwe ponieważ osoba składająca uwagę nie określiła zakresu

										wnioskowanych zmian.
17	22.10.20	Polski Klub Ekologiczny Koło „Otwockie Sosny” 05-400 Otwock, ul. Andriollego 54	1. zgłoszenie chęci uczestniczenia w opracowaniu planu na każdym etapie postępowania (procedury planistycznej) 2. naruszenie przez projekt planu przyjętych kierunków rozwoju (miasta), w tym przepisów odrębnych obowiązujących dla obszarów chronionych, w tym Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, szczególnie w zakresie zmiany przeznaczenia na cele budowlane zwartych kompleksów leśnych.	obszar planu	obszar planu		**X**		**X**	1 . zakres uczestnictwa podmiotów społecznych w procedurze planistycznej został określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na warunkach jednolitych dla wszystkich zainteresowanych procedurą planistyczną stron. Określenie udziału wybranych stron postępowania stanowiłoby naruszenie przepisów tej ustawy. 2. projekt planu zachowuje pełną zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Można zauważyć również, że do realizacji wybrano najbardziej

										restrykcyjny model zagospodarowania, zgodny ze studium, w którym do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wybrano wyłącznie działki, które dotychczas uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. W przypadku zgodności z przepisami prawa obowiązującymi dla obszarów chronionych nie stwierdza się jakichkolwiek naruszeń. Projekt planu otrzymał wszystkie niezbędne uzgodnienia w tym zakresie obejmujące organy nadzorcze nad obszarami chronionymi, w tym RDOŚ, WKZ, Marszałek Województwa Mazowieckiego.
18	18.11.20 uwaga złożona po terminie	Polski Klub Ekologiczny Koło „Otwockie Sosny” 05-400 Otwock, ul. Andriollego 54	1. ograniczenie rozbudowy terenów budowlanych do istniejącego układu urbanistycznego (w tym objętego sieciami infrastruktury technicznej), w	obszar planu	obszar planu		**X**		**X**	Uwaga odrzucona z przyczyn formalnych – uwaga złożona po terminie. Wyjaśnienie wnoszonych zmian: 1, 2. Projekt planu zachowuje pełną zgodność ze studium

			powiązaniu z ogólnym opisem docelowej struktury przestrzennej opisanej w treści uwagi) 2. ograniczenie wskaźników i parametrów urbanistycznych na terenach budowlanych w dostosowaniu do planu ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (ograniczenie terenów budowlanych, niezmienianie terenów leśnych na cele budowlane – interpretacja uwagi, uwaga w tym zakresie niezrozumiała) 3. brak wyznaczenia w obszarze planu terenów zieleni publicznej (?) 4. brak uwzględnienia przepisów prawa uwzględniających poszukiwań pochówku osób na terenach leśnych przeznaczanych na cele nieleśne							uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Można zauważyć również, że do realizacji wybrano najbardziej restrykcyjny model zagospodarowania, zgodny ze studium, w którym do zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wybrano wyłącznie działki, które dotychczas uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. W przypadku zgodności z przepisami prawa obowiązującymi dla obszarów chronionych nie stwierdza się jakichkolwiek naruszeń. Projekt planu otrzymał wszystkie niezbędne uzgodnienia w tym zakresie obejmujące organy nadzorcze nad obszarami chronionymi, w tym WKZ RDOŚ,Marszałek Woj. Maz. 3. Obszar planu

										znajduje się w rejonie miasta, w którym zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania ma następować rozwój indywidualnych inwestycji związanych z ekstensywną zabudową mieszkaniową i usługami związanymi z funkcją uzdrowiskową miasta oraz strefie związanej z ochroną zasobów przyrodniczo – krajobrazowych, powiązaną z ochroną Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Studium wprowadza dodatkowo ograniczenia możliwości przeznaczania na cele nieleśne gruntów Skarbu Państwa. W projekcie planu wykorzystano wszystkie działki, które mogą być przeznaczone na cele nieleśne, zgodnie z wnioskami

										właścicieli. Pozostałe grunty leśne zgodnie ze studium mają pełnić funkcję przyrodniczo – krajobrazową. Wykorzystanie rekreacyjne lasów jest możliwe na zasadach określonych w ustawie o lasach. 4. Ewentualne poszukiwanie mogił nie jest przedmiotem planu. Jest ono realizowane na zasadach określonych w odrębnych przepisach prawa, w tym badań archeologicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/538/21

Rady Miasta Otwocka

z dnia 28 września 2021 r.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LI/538/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 września 2021 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zmianami), Rada Miasta Otwocka postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDD,

   b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDL i KDD;

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt 1 będą finansowane z budżetu Miasta Otwocka, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/538/21

Rady Miasta Otwocka

z dnia 28 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Załącznik nr 4 do uchwały nr LI/538/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 września 2021 roku

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LI/538/21
Data dokumentu	2021-09-28
Organ wydający	Rada Miasta Otwocka
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Soplicowo”
Identyfikator dokumentu	F791148A-0B97-43D8-9BB3-9E7B6162778E

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1503723879
Numer seryjny	172FBBA5F4117046078A1B1251C2679F
Osoba podpisująca	Monika Kwiek
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	07.10.2021 18:53:17
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL