

**UCHWAŁA NR LXXXII/881/23
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr XXXIV/353/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 9 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, przyjętego Uchwałą nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego Uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 11,08 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 59, 67, 68, 70, którego granica przebiega następująco: północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 14/1, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/6, 3, 11/4 z obr. ew. 59, północnymi granicami działek nr ew. 56/4, 1, 4, 2, 3, 23/3, 23/4 z obr. ew. 67, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 23/4 z obr. ew. 67, północno-zachodnią, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 11 z obr. ew. 67, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 23/4 z obr. ew. 67, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 23/4 z obr. ew. 67 aż do południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 2 z obr. ew. 70, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 2 z obr. ew. 70, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 57 z obr. ew. 67, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 11 z obr. ew. 68 aż do przecięcia z przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 14/1 z obr. ew. 59, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy oraz południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 14/1 z obr. ew. 59.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) 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;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 3) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, niesłużąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;
- 5) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 6) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 7) teren – fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 9) wysokość zabudowy – dla budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225); dla pozostałych obiektów budowlanych jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 10) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa niebędąca samowolą budowlaną oraz zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

§ 4. 1. Przepisy rozdziałów od 2 do 9 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu i rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty objęte ochroną – zabytkowy budynek;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – strefa 12 m od granicy lasu.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZL – tereny lasu;
- 3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów MN, KDL, KDD, KDW nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej integralnie związanych z przypisaną w planie funkcją terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania i parkingów, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3-5 budynki i tymczasowe obiekty budowlane należy lokalizować w obszarze zabudowy z uwzględnieniem przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, daszków, wykuszy, balkonów, ryzalitów, ganków (wiatrołapów, przedsionków), tarasów, schodów, pochylni i innych nadwiesz i elementów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 4) w przypadku gdy linia zabudowy dochodzi do strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 5) linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych.

§ 7. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych, w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowania działek odbiegają od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się nadbudowy budynków gospodarczych położonych w części lub całości poza obszarem zabudowy oraz ich rozbudowy poza obszarem zabudowy;
- 2) w przypadku gdy co najmniej 50% powierzchni parteru budynku mieszkalnego znajduje się w obszarze zabudowy, dopuszcza się nadbudowę tego budynku, o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 8. Zasady dotyczące kolorystyki zabudowy z wyłączeniem zabytków:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się stosowanie gamy barwy szarej;
- 2) inna kolorystyka dachów stromych dopuszczona jest w przypadku zastosowania do pokrycia dachu: naturalnego łupku, dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub gontu drewnianego;
- 3) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 4) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakazuje się stosowanie gamy barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
- 5) dla elewacji wykończonych deską szalunkową zakaz stosowania powłok malarskich w gamie barw fioletu, niebieskiego i czerwonego,
- 6) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki i szkła.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, uwzględniając piaszczyste podłoże i brak nieprzepuszczalnej warstwy izolującej wody podziemne, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się utwardzenie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i ziemi;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych.

3. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, tereny oznaczone symbolami od MN1 do MN7 należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny.

5. W celu zachowania unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego ochronie podlega wartościowy drzewostan, co należy rozumieć jako:

- 1) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej zachowanie – z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól – drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o pierśnicy równej lub większej 95 cm oraz niepogarszanie warunków siedliskowych wegetacji tych drzew;
- 2) na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej – zachowanie warunków siedliskowych, zachowanie runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Obejmuje się ochroną willę „Moje Złotko” zlokalizowaną przy ul. S. Żeromskiego 74, oznaczoną na rysunku planu.

2. Ochrona obiektów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

Rozdział 5.

Obszary i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. 1. Na rysunku planu oznaczono granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12. Na rysunku planu wykazano strefę 12 m od granicy lasu, na terenie której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 8.

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) droga oznaczona symbolem KDL będąca drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, obsługująca ruch lokalny obszaru planu;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDD1 (ul. Cisowa), KDD2 (ul. Jałowcowa), KDD3 i KDD4 (ul. Borowa), będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji jest droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.

§ 15. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy, nie licząc miejsc w garażu;
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych – nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 16. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowo budowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – 100 mm.

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków z nieruchomości za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanej miejskiej sieci zbiorczej do oczyszczalni ścieków położonej w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm;
- 3) minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

4. Wymagania dla systemu odprowadzania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z dróg, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) minimalna średnica nowo budowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 3) stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe;
- 4) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

6. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) minimalna średnica nowo budowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących:
 - a) energię elektryczną,
 - b) gaz lub płynne źródła energii,
 - c) odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

8. Wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jedno miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 10.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,

- b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°;
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń, o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD1 nie może być mniejsza niż 8 m.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°;
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
- b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
- c) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń, o których mowa w lit. b, odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD1 nie może być mniejsza niż 8 m.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;

2) zasady ochrony zabytku:

- a) zakaz rozbudowy zabytkowego budynku,
- b) dopuszcza się termomodernizację elewacji z wymogiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
- c) w przypadku przebudowy nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz werand tworzących elewację ogrodową,
- d) przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
- e) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego, a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu – charakterystyczny układ i nachylenie połaci dachowych,
- f) pokrycie dachu blachą na rąbek stojący,
- g) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych oraz paneli fotowoltaicznych zamocowanych płasko na dachu (bez konstrukcji, która zniekształciłaby układ połaci dachowych);

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
- b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
- d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
- f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°;
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu – maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m².

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,

- dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,

f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,

b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,

d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,

- dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,

f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,

b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń, o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3 nie może być mniejsza niż 8 m.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń, o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD2 nie może być mniejsza niż 8 m,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL1:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL2:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL3:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL4:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 8 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Cisowa,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Jałowcowa,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
- a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- § 32.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD4:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Borowa,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
- a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
- § 33.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDW:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
- a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Rozdział 11.

Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 34. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 36. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Otwocka

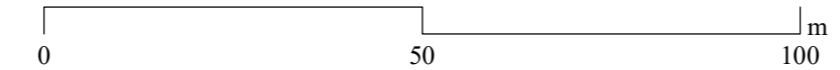
Monika Joanna Kwiek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA POD NAZWĄ "CISOWA"



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXXII/881/23
Rady Miasta Otwocka
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Skala: 1:1 000



ustalenia planu

- granicza obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenu

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL - tereny lasów
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

obiekty objęte ochroną

- zabytkowy budynek

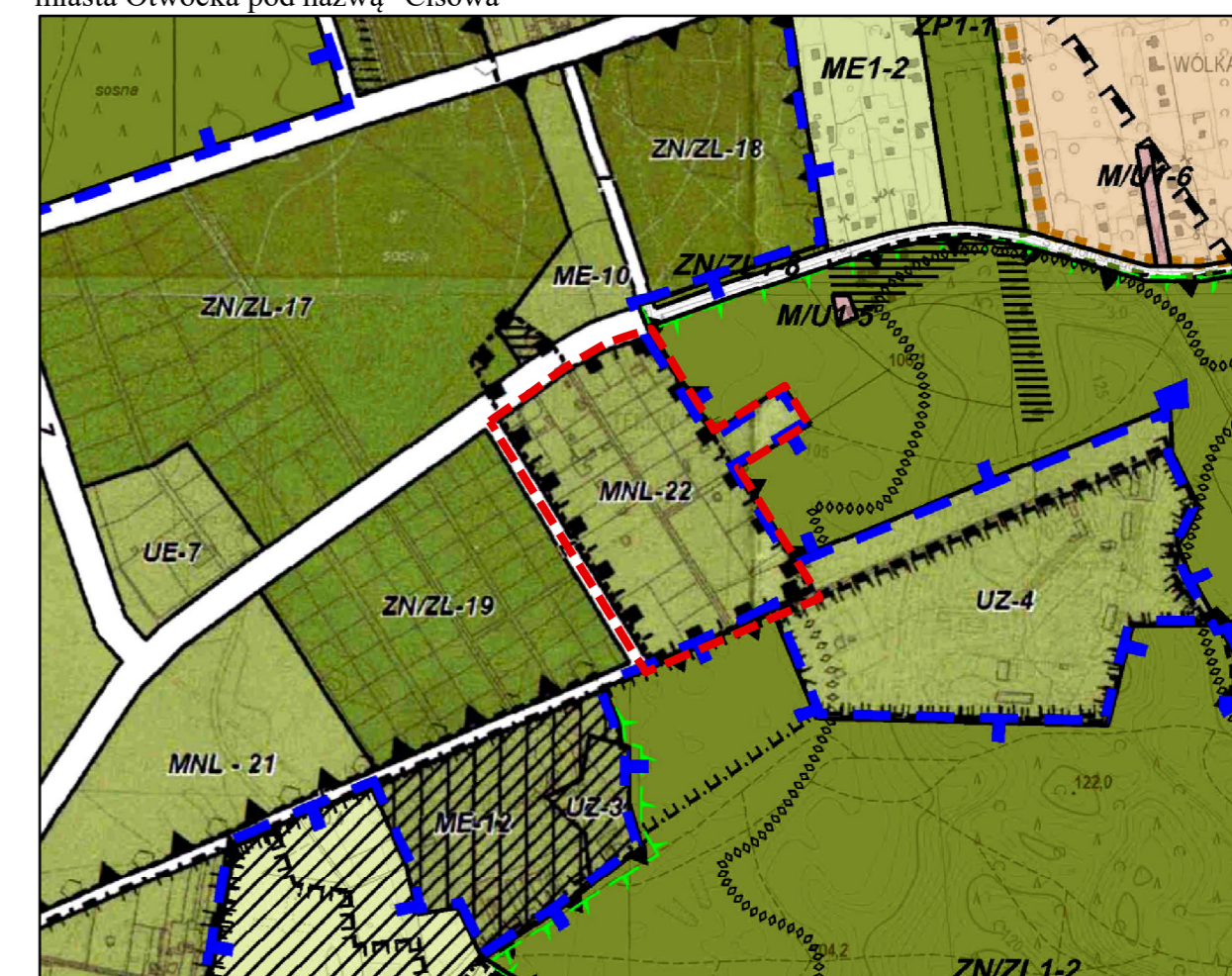
obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu

- strefa 12 m od granicy lasu

obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła

Wyrzys ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka Uchwała Rady Miasta Otwocka Nr LII/540/14 z dnia 10 czerwca 2014 r., zmieniona Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LVI/591/21 z dnia 8 grudnia 2021 r. z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą "Cisowa"



LEGENDA

- granicza Miasta Otwocka
- Strefy strukturalne**
 - city
 - śródmiejska
 - miejska
 - podmiejska
 - przyrodnicza
- Tereny w ramach rejonów funkcjonalnych**
 - C - funkcjonalne centrum miasta
 - tereny rejonów mieszkaniowych
 - M/U - obszary mieszkaniowo-usługowe
 - M - obszary mieszkaniowe
 - tereny rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych
 - MNL - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych
 - tereny rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych
 - ZP - zielen publiczna, w tym ogródki działkowe
 - ZL/ZP - parki leśne
 - ZL - lasy
 - ZN/ZL - zielen naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
 - UZ - obszary zabudowy usług zdrowia
 - US/ZR - obszary usług sportu i rekreacji
 - CUT - obszary usług turystyki
 - W - wody
 - tereny rejonów aktywności gospodarczej
 - PT - obszary produkcyjno-techniczne
 - U/P - obszary usługowo-produkcyjne
 - U/M - obszary usługowo-mieszkaniowe
 - U - obszary usługowe
 - UE - usługi ekstensywne, w zieleni
 - tereny rejonów obsługi technicznej miasta
 - ZC - cmentarze
 - T-8 - składowisko odpadów
 - T-1 - obiekty obsługi systemów kanalizacyjnych
 - T-2, T-3, T-4 - obiekty obsługi systemów wodociągowych
 - T-5 - obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego
 - KK - kolej

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANA SUIKZP MIASTA OTWOCKA

- granicze obszaru objętego zmianą SUIKZP
- Obszary w ramach rejonów funkcjonalnych**
 - C1 - funkcjonalne centrum miasta
 - obszary rejonów mieszkaniowych
 - MU1 - obszary mieszkaniowo-usługowe
 - M1 - obszary mieszkaniowe
 - obszary rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych
 - MNL1 - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych
 - obszary rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych
 - ZP1 - zielen publiczna, w tym ogródki działkowe
 - ZL1 - lasy
 - ZN/ZL1 - zielen naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
 - UZ1 - obszary zabudowy usług zdrowia
 - US/ZR1 - obszary usług sportu i rekreacji
 - obszary rejonów aktywności gospodarczej
 - PT1 - obszary produkcyjno-techniczne
 - U/P1 - obszary usługowo-produkcyjne
 - U/M1 - obszary usługowo-mieszkaniowe
 - U1 - obszary usługowe
 - obszary rejonów obsługi technicznej miasta
 - W1 - obszar infrastruktury technicznej - wodociągi
 - O1 - obszar infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami
- Docelowy układ komunikacyjny**
 - S1 - drogi publiczne klasy ekspresowej
 - Z1 - drogi publiczne klasy zbiorczej
 - L1 - drogi publiczne klasy lokalnej
- Ochrona środowiska kulturowego**
 - granicze obszaru wskazanego do rewitalizacji
- Ochrona środowiska przyrodniczego**
 - granicze obszarów MPK
- Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania**
 - granicze obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi nie mniej niż 10 lat, łącznie z granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi nie mniej niż 100 lat oraz granicami obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi nie mniej niż 500 lat
- linia**
 - granicze udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 (Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Pusawy))
 - projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym
 - strefa ochronna od Narodowego Centrum Badań Jądrowych

Zasady zagospodarowania w ramach terenów

- tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, Ls/ZP i ZP
- tereny dawnych szpitali
- tereny zabudowy wielorodzinnej
- tereny zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej
- rejon, w których dopuszcza się lokalizację obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²
- projektowane zbiorniki wodne

Ograniczenia wysokościowe

- do max. 18 m
- do max. 16 m
- do max. 14 m

Docelowy układ komunikacyjny (schemat)

- S, GP - drogi ekspresowe / główne ruchu przyspieszonego
- Z - drogi zbiorcze
- L - drogi lokalne o podstawowym znaczeniu
- — — — — linia kolejowa
- P - parkingi publiczne, w tym w systemie P&R

Ochrona środowiska kulturowego

- obszary wpisane do rejestru WKZ
- obszary postulowane do ochrony jako Park Kulturowy
- stanowiska archeologiczne
- obszary wskazane do rewitalizacji (rejon najbliższych działek)

Ochrona środowiska przyrodniczego

- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000
- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 - projekt
- Mazowiecki Park Krajobrazowy (MPK)
- rezerwat przyrody
- wspólna granica WOCHK i otuliny MPK
- WOCHK
- strefa ochrony urbanistycznej WOCHK
- użytek ekologiczny "Pogorzelska Struga"

Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania

- (zasługi stref mogą ulec zmianie wraz ze zmianą przepisów odrębnych bądź parametrów technicznych przewodów przesyłowych)
- strefy oddziaływania od linii wysokiego napięcia
- strefy bezpieczeństwa od gazociąg wysokiego ciśnienia
- obszary zagrożone wystąpieniem powodzi
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zakaz nowej zabudowy)
 - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią
- wydmy - potencjalne niebezpieczeństwo wystąpienia osuwisk
- teren zamknięty (kolejowy)

Elementy systemów inżynierskich wpływające na zagospodarowanie terenów sąsiadujących

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- gazociąg wysokiego ciśnienia

Załącznik nr 2 do uchwały Nr LXXXII/881/23
Rady Miasta Otwocka
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Otwocka, Rada Miasta Otwocka postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię (adres w dokumentacji planistycznej)	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Załącznik do uchwały nr LXXXII/881/23 z dnia 26 kwietnia 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28.10.2022	*	1) Podwyższenie wysokości maksymalnej budynków z 9 na 10 m. 2) Podwyższenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 15% na 20%.	Dz. nr 7 Ob. 67	MN5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	
2.	14.11.2022	*	Zmiana przeznaczenia gruntu leśnego na inne cele (teren MN2).	Dz. nr 7/2 Ob. 59	MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL2 – teren lasu		X		X	
3.	25.11.2022	*	Zmiana przeznaczenia gruntu leśnego na inne cele (teren MN2).	Dz. nr 7/2 Ob. 59	MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL2 – teren lasu		X		X	
4.	28.11.2022	*	Oznaczenie całej działki symbolem MN1 oraz odsunięcie od działki linii granicznej terenu lasu ZL1.	Dz. nr 5 Ob. 59	MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL1 – teren lasu		X		X	

5.	30.11.2022	*	<p>Działka posiada 2 różne przeznaczenia, co jest niezgodne ze Studium. Na fragmencie działki utrzymany został teren leśny, który uniemożliwia dostęp do pozostałej nieleśnej części działki od strony ul. Cisowej. Miasto powinno uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, żeby nie tworzyć tego typu enklaw na działkach budowlanych.</p> <p>Pozostawienie użytku leśnego ogranicza również zabudowę od strony „ściany lasu”, tworząc na działkach budowlanych 12 m strefy. W jednostce ZL2 nie będzie możliwe wykonanie trwałego ogrodzenia od strony ul. Cisowej, co naraża właścicieli na utratę bezpieczeństwa na terenie inwestycyjnym.</p> <p>Ogrodzenie będzie musiało pojawić się pomiędzy terenem MN1 i ZL2. Zaprojektowanie drogi KDL na użytku leśnym nie gwarantuje jej realizacji bez wyłączenia gruntu z produkcji leśnej i tym samym udroźnienie drogi w najbliższym czasie. Oznacza to brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę.</p>	Dz. nr 7/1 Ob. 59	MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL2 – teren lasu		X		X	
----	------------	---	--	----------------------	---	--	---	--	---	--

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa” należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/881/23

Rady Miasta Otwocka

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/881/23

Rady Miasta Otwocka

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa” (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą nr XXXIV/353/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 9 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”.

Podjęcie prac nad planem było konsekwencją przychylenia się organów władzy miasta do wniosków właścicieli nieruchomości o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co nie jest sprzeczne z kierunkami rozwoju przestrzennego Otwocka określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Otwocka.

Plan dotyczy zwartej powierzchni ok. 11 ha położonej w obrębach ewidencyjnych 67, 59, 68 i 70, pomiędzy ulicami Żeromskiego i Borową w otoczeniu gruntów leśnych.

Jest to część miasta o nazwie Teklin, położonej na tarasie nadzalewowym Wisły, gdzie występują wzniesienia wydmowe porośnięte borami sosnowymi. Obszar planu zajmuje wypłaszczenie pomiędzy wałami wydmowymi występującymi na wschód i na zachód od terenów planu. W tym rejonie zachowała się przedwojenna parcelacja na działki o pierwotnej powierzchni ok 3300 m². Istniejące działki mają zarówno powierzchnię będącą wielokrotnością powierzchni podstawowej, jak i powierzchnię będącą wynikiem wielokrotnych podziałów. Kompozycja urbanistyczna i część zabudowy obszaru objętego planem pochodzi z okresu międzywojennego, a jego powstanie ma związek z cegielnią Teklinek.

Na potrzeby opracowania planu dokonano licznych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W granicach planu, na co najmniej trzech nieruchomościach zachowała się zabudowa z okresu międzywojennego. Pod adresem Żeromskiego 74 znajduje się budynek umieszczony w 2017 roku w wojewódzkiej ewidencji zabytków – Willa „Moje Złotko”. Obszar planu położony jest w granicach: otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215. Niewielka część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła. Tereny, których dotyczy plan, zlokalizowane są poza zasięgiem występowania siedlisk chronionych. W sąsiedztwie obszaru planu mogą występować chronione gatunki zwierząt.

Dla obszaru planu oraz terenów w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Aktualne kierunki zagospodarowania przestrzennego Otwocka określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte Uchwałą nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 czerwca 2014 r., zmienione Uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. (zwane dalej „Studium”).

Obszar opracowania znajduje się w wydzieleniu oznaczonym symbolem MNL-22, dla którego Studium postanawia, że jest to obszar należący do strefy przyrodniczej, rejonu przyrodniczo-mieszkaniowego.

Zasady zagospodarowania rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych przewidują m.in.:

- nową zabudowę należy realizować jako rezydencje lub wolno stojącą zabudowę jednorodzinną na dużych działkach [...];

- obok funkcji mieszkaniowej preferowana jest lokalizacja usług unikatowych takich jak: szeroko pojęte usługi zdrowia – odnowa biologiczna, chirurgia estetyczna, rehabilitacja, domy opieki dla osób starszych lub wymagających opieki oraz szkoły artystyczne z campusem, usługi o profilu lecznictwa uzdrowiskowego typu SPA, ośrodki pracy twórczej, ośrodki szkoleniowe, konferencyjno-wypoczynkowe, a także pensjonaty, hotele, zamknięte kluby, stowarzyszenia;
- należy zachować i wzmocnić, poprzez restytucję zadrzewień alejowych, zachowaną kompozycję urbanistyczną sieci ulic (powrót do osiedli ogrodów);
- należy prowadzić aktywną politykę na rzecz rewaloryzacji zachowanych budynków reprezentujących tzw. styl otwocki w architekturze, z uwzględnieniem nowej, całorocznej funkcji tych budynków;
- należy zobligować właścicieli działek do utrzymania charakteru leśnego powierzchni działek;
- należy prowadzić politykę na rzecz ograniczania wtórnych podziałów działek w celu przeciwdziałania rozdrobnieniu kompleksów leśnych i zachowania przedwojennej historycznej parcelacji;
- uwalnianie terenów pod zabudowę powinno następować po zlikwidowaniu zaniedbań w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Teren zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych MNL – to tereny, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy na działkach leśnych (należy 75% pow. działki zachować jako zagospodarowane zielenią o charakterze leśnym, z zastrzeżeniem, że w przypadku działek, które w ewidencji gruntów nie stanowiły gruntów leśnych, dopuszcza się obniżenie udziału tej powierzchni) o charakterze rezydencjonalnym i usług unikatowych. Dopuszcza się zabudowę jednorodziną wolno stojącą na działkach o powierzchni minimalnej 2500 m² i 5000 m² przy zachowaniu 90% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią leśną, przy czym Studium dopuszcza obniżenie tych współczynników dla wydzieleni funkcjonalno-przestrzennych wskazanych w tabeli (str. 26-28 Tomu II – KIERUNKI ROZWOJU Studium – załącznik nr 1 do uchwały w sprawie zmiany Studium) i na schematach graficznych (załącznik nr 6). Według Studium zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna być tutaj realizowana jako jednolokalowa, co w praktyce zrodziło problemy przy ustaleniu przeznaczenia terenów planu, ponieważ kłóci się z definicją budynku mieszkaniowego jednorodzinnego zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, zgodnie z którą „budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Ograniczenie prawem miejscowym, jakim jest plan, liczby lokali w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych określonych ustawowo jest bowiem niedopuszczalne.

Zgodnie z tabelą wskaźników dla rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych (dla wydzielenia MNL-22 – str. 27 tomu II studium) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80% (75%), a wielkość nowo tworzonych działek to 2500 m². Na terenach obecnie leśnych, w granicach obszarów MNL Studium dopuszcza zachowanie lasów oraz zachowuje lasy Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Celestynów, z wyjątkiem przekształcenia gruntów leśnych na inwestycje celu publicznego.

Maksymalna wysokość w tej strefie to:

- 12 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 10 m dla pozostałej zabudowy.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 0,3 dla pozostałej zabudowy.

Plan nie narusza kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażonych w ww. dokumencie.

Po przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań opracowany został projekt planu. Wykonana na potrzeby planu i strategicznej oceny oddziaływania planu na środowisko prognoza oddziaływania na środowisko (zwana dalej „prognozą ooś”), zdiagnozowała istniejące lokalnie problemy ochrony środowiska. W szczególności są to: niska emisja z domów ogrzewanych indywidualnie, straty ciepła w budynkach, brak kanalizacji, ewolucja biocenotyczna – zmiana składu gatunkowego lasów w wyniku wkraczania ekspansywnych gatunków obcych, fragmentacja siedlisk jako wynik grodzenia nieruchomości, nieprzestrzeganie warunków decyzji o zmianie przeznaczenia lasów na cele nieleśne, niszczenie runa i zakładanie w jego miejsca trawników, które ze względu na przepuszczalne, piaszczyste podłoże wymagają instalacji automatycznego podlewania, które to instalacje działając zmieniają warunki wodne, co ostatecznie szkodzi drzewostanowi sosny. Prognoza ooś, nie wykazała, aby realizacja ustaleń planu mogła negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000 oraz nie zagraża głównym kierunkom ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego ani celom ochrony przyrody, ochrony wartości kulturowych i ochrony krajobrazu. W stosunku do tych ostatnich oddziaływanie planu może odnieść pozytywne skutki. Realizacja planu lokalnie zmodyfikuje bioróżnorodność biologiczną, szatę roślinną i warunki życia zwierząt. Nie będzie miała wpływu na wody, jakość powietrza i powierzchnię ziemi.

Obszar objęty planem został podzielony na siedemnaście terenów, stanowiących pięć klas przeznaczenia terenu. Tereny zajmujące 56,36% powierzchni planu, oznaczone symbolami MN1-MN7, przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Tereny lasów (oznaczone symbolami ZL1-ZL4) zajmują 31,36% powierzchni obszaru planu. Układ komunikacyjny obszaru planu zajmuje 12,28% jego powierzchni. Układ ten tworzą: teren drogi publicznej klasy lokalnej (oznaczona symbolem KDL) oraz teren drogi wewnętrznej (oznaczony symbolem KDW). Tereny dróg publicznych są terenami wskazanymi do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obszarów i obiektów w granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewystępowanie takich obszarów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niesporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na uwadze cel, jaki był powodem przystąpienia do sporządzania planu, a także jednoznaczne postanowienia Studium, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenia terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu 16 sierpnia 2021 r. w tygodniku „Linia Otwocka”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie, do 10 września 2021 r., wpłynęło 9 wniosków od osób prywatnych. Wnioski zawierały 20 postulatów szczegółowych, które dotyczyły m.in.:

- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele budowlane (zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-pensjonatową),
- dopuszczenia zabudowy na zastanej powierzchni działki,
- możliwości podziału działki na trzy działki o powierzchniach zbliżonych do działek sąsiednich wydzielonych w 2000 r.,
- możliwości dojazdu do wydzielonych działek z drogi biegnącej działką ew. nr 14/1,
- podania sposobu i możliwości zaopatrzenia działek w media (energia elektryczna, gaz, woda, odprowadzenie ścieków sanitarnych),
- ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie wyższym niż 70%,
- przeznaczenia działki pod zabudowę usługową magazynową z nieuciążliwą produkcją oraz zabudowę usługowo-mieszkaniową jako przeznaczeniem dopuszczalnym,
- ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek na 1500 m².

Złożone wnioski zostały rozpatrzone pod kątem zgodności z określonymi w Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego oraz ustawowym zakresem ustaleń planu

miejscowego. Niezgodność z ustaleniami Studium była przyczyną nieuwzględnienia przez sporządzającego plan Prezydenta Miasta Otwocka wniosków dotyczących:

- możliwości podziału działki na trzy działki o powierzchniach zbliżonych do działek sąsiednich wydzielonych w 2000 r.,
- ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie wyższym niż 70%,
- przeznaczenia działki pod zabudowę usługową magazynową z nieuciążliwą produkcją oraz zabudowę usługowo-mieszkaniową jako przeznaczeniem dopuszczalnym,
- ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek na 1500 m².

Pozostałe wnioski zostały uwzględnione w całości lub częściowo (w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej).

Pismem z 12 sierpnia 2021 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dwanaście organów, z których 8 zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy – Polska Spółka Gazownictwa;
- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN – PGE Dystrybucja SA Oddział Warszawa;
- zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz ochrony przed możliwością wystąpienia podtopień w przypadku długotrwałych intensywnych opadów i/lub roztopów – Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych – Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (od Zarządu Województwa Mazowieckiego), tj.:
 - a) utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego WOChK i otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
 - b) ochrony krajobrazu, ograniczenia działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe,
 - c) utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego WOChK oraz otuliny MPK,
 - d) ograniczenia zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- konieczności wzięcia pod uwagę możliwości występowania urządzeń wodnych innych niż urządzenia melioracji wodnych oraz dążenia do zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej na gruntach budowlanych – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie;
- „odległości bezpiecznej”, która powinna być zachowana między zakładami stwarzającymi zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej oraz między tymi zakładami, a obszarami wrażliwymi na oddziaływanie poważnych awarii – Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska;
- zachowania walorów zabytkowych i charakteru ujętej w GEZ willi „Moje Złotko” – Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie.

Pismem z 12 sierpnia 2021 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego

o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z 7 lutego 2022 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otwocku. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 20 czerwca 2022 r. Opinia MKUA zawierała 9 punktów, które dotyczyły:

1. niespójności legendy rysunku planu z tekstem planu;
2. propozycji wprowadzenia zakazu określonych usług w lokalach usługowych w budynkach mieszkalnych;
3. sugestii dodania zakazu stosowania koloru czerwonego na elewacjach budynków;
4. propozycji uściślenia formy dachu dla budynków gospodarczych i garaży;
5. wprowadzenia zapisu, że obecne działki ewidencyjne mogą być samodzielnymi działkami budowlanymi;
6. sugestii ustalenia dla zabudowanych działek opłaty planistycznej na poziomie 0%;
7. sugestii dopuszczenia wiatraków z osią pionową obrotu;
8. sugestii ujednoczenia sposobu oznaczenia odległości linii zabudowy od lasów;
9. błędu w prognozie ooś.

Większość postulatów MKUA została uwzględniona w projekcie planu.

3 czerwca 2022 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii.

Sześć organów postanowiło uzgodnić projekt planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłał decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu zmiany planu, z uwagi na położenie obszaru zmiany planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Zarząd Województwa Mazowieckiego przesłał informację o braku możliwości dokonania uzgodnienia z uwagi na niesporządzenie audytu krajobrazowego.

W opinii do ustaleń projektu planu Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. poprosiła o rozszerzenie tekstu planu o zapisy dotyczące realizacji sieci gazowych. PGE Dystrybucja SA zgłosiła uwagę w zakresie usunięcia zapisu mówiącego o nakazie realizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie w technologii linii kablowych. Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. poprosiło o usunięcie zapisu o możliwości zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci oraz realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych. Dwa organy nie miały zastrzeżeń do projektu planu.

Uwagi PGE Dystrybucja SA oraz OPWiK zostały uwzględnione w projekcie planu.

W związku z położeniem obszaru planu w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) nie było konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz do Ministra Klimatu i Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wnioskiem do Marszałka objętych było 8 działek. Marszałek Województwa decyzją nr 85/2022 z dnia 7 września 2022 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 4 działek przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dróg publicznych klasy

dojazdowej. Wnioskiem do Ministra objęte były 2 działki. Decyzją z 5 września 2022 r. (znak pisma: DLŁ-WNL.8130.76.2022.MP) Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia obydwu działek.

Od 26 października 2022 r. do 16 listopada 2022 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oś. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 19 października 2022 r. w „HALOOTWOCK.PL”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 9 listopada 2022 r., odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu. Dyskusja publiczna została przeprowadzona za pomocą środków porozumiewania się na odległość – na platformie Microsoft Teams. Problemy poruszone w trakcie dyskusji dotyczyły: możliwości realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków, możliwości wliczenia powierzchni potrzebnej do realizacji drenażu rozsączającego do powierzchni biologicznie czynnej, możliwości zmian poziomów wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, możliwości zabudowy działki o powierzchni 1900 m², strefy 12 m od granicy lasu, planów realizacji sieci wodociągowych i kanalizacyjnych w ul. Cisowej, możliwości dopuszczenia dachów płaskich dla budynków mieszkalnych.

W wyznaczonym terminie, do 30 listopada 2022 r., złożono siedem uwag. Zarządzeniem nr 318/2022 z 21 grudnia 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka rozstrzygnął o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Rozpatrując uwagi, Prezydent postanowił **uwzględnić** dwie uwagi dotyczące działek ew. nr 8/4 i 8/3 z obr. 59 zawierające dwa punkty:

- 1) dopuszczenie dachów płaskich dla głównych dachów budynków mieszkalnych;
- 2) rozrzeszenie intensywności zabudowy od 0,05 do 0,3.

Stworzenie możliwości realizacji dachów płaskich wiąże się z faktem, powszechnie występującej różnorodności kształtów dachów zabudowy przedwojennej Otwocka, zwłaszcza w jego tzw. części sanatoryjno-uzdrowiskowej, do której można zaliczyć obszar planu. Realizowana wówczas zabudowa miała dwa dominujące style architektoniczne: tzw. świdermajer z dachami spadzistymi oraz modernistyczną zabudowę „funkcjonalizmu” z dachami płaskimi. W przypadku dużych działek z zachowanym drzewostanem leśnym, z jakimi mamy do czynienia na obszarze planu, dopuszczenie różnorodności w kształtowaniu architektury budynków, nie rodzi obaw o powstanie dysharmonii w krajobrazie.

Rozszerzenie zakresu intensywności zabudowy, których dotyczyła druga uwzględniona uwaga, mieści się w zakresie wskaźników zabudowy istniejącej.

Cztery uwagi dotyczące działek ew. nr 5, 7/1, 7/2 z obr. 59 w zakresie zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na inne cele Prezydent postanowił **częściowo uwzględnić** poprzez ponowienie wniosku do Marszałka Województwa. Wnioskiem z 5 stycznia 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Marszałka z drugim wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Postanowieniem z 24 stycznia 2023 r. (znak pisma: RW-RM-II.7151.9.2023.MZ) Marszałek odmówił wszczęcia postępowania w sprawie wniosku Prezydenta Miasta Otwocka, uzasadniając, iż stanowisko w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia wskazanych we wniosku działek przedstawił w decyzji nr 85/2022, w której odmówił wyrażenia zgody na przeznaczenie tych działek na cele nieleśne. W związku z brakiem wymaganej przepisami zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uwagi nie zostały uwzględnione w planie.

Uwagi dotyczącej działki nr 7 z obr. 67 zawierającej dwa punkty:

- 1) podwyższenie wysokości maksymalnej budynków z 9 na 10 m;
- 2) podwyższenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 15% na 20%,

– Prezydent **nie uwzględnił**. Powodem nieuwzględnienia pkt 1 był fakt, iż na sąsiedniej działce ew. nr 5 znajduje się budynek parterowy z mieszkalnym poddaszem, którego wysokość nie przekracza 9 m. Drugiego punktu uwagi Prezydent nie uwzględnił, ponieważ zgodnie ze Studium 80% działki musi pozostać terenem biologicznie czynnym. Pozostałe 20% nie może być w całości przeznaczone pod zabudowę, ponieważ niezbędny jest dojazd i dojścia do budynku oraz miejsce na zaspokojenie potrzeb parkingowych.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Punkty, w jakich uwagi zostały uwzględnione, nie powodują naruszenia interesu osób trzecich czy właściwości organów opiniujących i uzgadniających, w związku z tym nie było potrzeby powtórzenia etapów procedury formalnoprawnej.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Otwocka, określony w ramach wykonanej przez Prezydenta w 2018 r. oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zakłada sukcesywne sporządzanie nowych planów lub zmiany obowiązujących planów miejscowych dla całego obszaru miasta Otwocka. Obszary prac planistycznych określone są głównie na podstawie sukcesywnie wpływających wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. O kolejności decydują prowadzone analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępność materiałów geodezyjnych oraz spójność wniosków o zmianę planów z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium.

Przystąpienie do sporządzenia planu nie było więc sprzeczne z Uchwałą nr LXXV/591/18 Rady Miasta Otwocka z 26 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LXXXII/881/23
Data dokumentu	2023-04-26
Organ wydający	Rada Miasta Otwocka
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”
Identyfikator dokumentu	3A7E1F59-6842-4102-B2DF-DA1EEB0DF40A

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-2147073808
Numer seryjny	172FBBA5F4117046078A1B1251C2679F
Osoba podpisująca	Monika Kwiek
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	28.04.2023 16:34:29
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL