

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr X/92/15 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską w Otwocku nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., uchwala się co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

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

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

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

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

## § 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

## § 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z którego następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, sztyldami, śmietnikami, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku, lub innego obiektu, jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **nośniku informacyjnym** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące

- przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD** oraz teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **CP** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

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

- f) dla terenów lasów oznaczonych symbolami **ZL-4**, **ZL-5**, **ZL-7** dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie:
- ażurowej bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu,
  - wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, z płaskowników metalowych, lub z elementów drewnianych, lub z siatki,
  - z prześwitem o wysokości min. 10 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu umożliwiającym migrację dziko żyjących małych zwierząt.
- g) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł lamelowych oraz płyt z blachy.
2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamych urządzeń:
- a) na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami **ZPL** pod postacią imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym planem, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu.
3. Na terenach oznaczonych symbolami **E**, **MN** i **MN/U** dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się elewacje:
- 1) w kolorystyce ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
  - 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się dachy:
- 1) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
  - 2) dla budynków w zabudowie bliźniaczej kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych oraz rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu musi być jednakowy dla obu segmentów zabudowy bliźniaczej,
  - 3) na budynkach gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, sytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 40°;
  - 4) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym;
  - 5) rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej.
5. Na terenach oznaczonych symbolem **E** dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°.

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

1) w zakresie ochrony środowiska:

- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
  - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
- c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 11 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych do gruntu,
  - zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- d) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
  - dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - dla terenów oznaczonych symbolem **ZPL** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- e) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przyrody ustala się zachowanie istniejących drzew niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD**, teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem **CP** oraz tereny parków leśnych oznaczonych symbolem **ZPL**;
  - 2) lokalizowanie obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednoclenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni publicznych.
2. Ustala się nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;



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

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

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

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

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

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

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

- f) na terenie oznaczonym symbolem **MN/U-1** – 1500 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenach oznaczonych symbolami **E-1, E-2, E-3** – 30 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **MN-1** – 35 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **MN-2** – 24 m,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem **MN-3** – 40 m,
  - d) na terenach oznaczonych symbolami **MN-4, MN-5, MN-6, MN-7** – 30 m,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami **MN-8, MN-9** – 35 m,
  - f) na terenie oznaczonym symbolem **MN-10** – 24 m,
  - g) na terenie oznaczonym symbolem **MN/U-1** – 20 m;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną – od 85° do 95°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**, drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL** i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu oraz poza obszarem objętym planem;
- 2) wskazuje się przebieg ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm,
  - b) lokalizacja sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (**KDZ**), dróg publicznych klasy lokalnej (**KDL**), dróg publicznych klasy dojazdowej (**KDD**) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną, o minimalnej średnicy przewodów 200 mm, do oczyszczalni ścieków,
  - b) lokalizacja sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (**KDZ**), dróg publicznych klasy lokalnej (**KDL**), dróg publicznych klasy dojazdowej (**KDD**) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (**KDZ**), dróg publicznych klasy lokalnej (**KDL**), dróg publicznych klasy dojazdowej (**KDD**) oraz wielostanowiskowych placów

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



- d) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust.2.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabrania się wprowadzania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
  - pozostałych obiektów – 5 m,
- t) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- na terenie oznaczonym symbolem MN-1 – 1200 m<sup>2</sup>,
  - na terenie oznaczonym symbolem MN-2 – 800 m<sup>2</sup>,
  - na terenie oznaczonym symbolem MN-3 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - na terenach oznaczonych symbolami MN-4, MN-5, MN-6, MN-10 – 1500 m<sup>2</sup>,
  - na terenach oznaczonych symbolami MN-7, MN-8, MN-9 – 2500 m<sup>2</sup>,
- u) na terenach oznaczonych symbolami MN-2, MN-4, MN-5 i MN-10 dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego zagospodarowania działki, nie spełniającego ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków, lub ich części;
- v) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- w) na terenach oznaczonych symbolami MN-6, MN-7 i MN-10 dla istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 - zmienna od 7 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDL-3 - zmienna, od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi,
  - d) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – zmienna, od 9 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna, od 10 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – zmienna od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przynajmniej z jednej ze stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości określonej przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - d) dopuszcza się realizację zatok postojowych,
  - e) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **CP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;



- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 5 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających ciągu.

### **Rozdział 3**

#### **Postanowienia końcowe**

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

  
**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
*Jarosław Tomasz Margielski*

## Rozstrzygnięcie

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

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

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

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

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

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

§ 3. Rada Miasta Otwocka rozstrzyga uwagi następująco:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA OTWOCKA  
*Jarosław Tomasz Margielski*

## Rozstrzygnięcie

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

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

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

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

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

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

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

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.).

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA OTWOCKA  
*Jarosław Tomasz Margielski*



## UZASADNIENIE

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

Przedmiotowy projekt planu został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr X/92/15 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską oraz „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka dla obszaru ograniczonego ulicami Szkolną, Wiejską, Świderską, Przewoską i Batorego”. Ponadto projekt uwzględnia wyniki „Raportu ze stanu istniejącego na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską w Otwocku” (IGPiM 2015).

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Otwocka przyjętym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r. obszar opracowania znajduje się w strefie przyrodniczej struktury przestrzennej miasta oznaczony symbolami ZL/ZP-9 i ZL/ZP-10. Kierunkowe wskazanie dla ww. terenów to parki leśne. Ponadto ulice Wiejska, Wawerska oraz Świderska, zgodnie z Kierunkami rozwoju układu drogowo-ulicznego, komunikacji publicznej przedstawionymi na rysunku nr 6 ww. studium, stanowią element docelowego układu dróg lokalnych. Tereny parków leśnych ZL/ZP – to tereny tworzone przez lasy i istniejące zieleńce, wyłączone z zabudowy, wskazane do adaptacji na funkcje rekreacyjne.

Projekt planu respektuje kierunki polityki przestrzennej miasta. Tereny otwarte, stanowiące własność Miasta Otwocka zostały przeznaczone pod park leśny. Założono, że będą to tereny publiczne, ogólnodostępne z utrzymanym charakterem leśnym. W ramach dopuszczalnego sposobu zagospodarowania umożliwia się realizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych takich jak: boiska, place, trasy i tory sportowe oraz do gier zręcznościowych, place zabaw. Pozostałe grunty leśne stanowiące tereny otwarte, w tym Skarbu Państwa, zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego oraz Ministra Środowiska pozostały w dotychczasowym użytkowaniu leśnym. Inne występujące w granicach planu przeznaczenia terenów determinuje obecny sposób użytkowania, co jest zgodne z założeniami ww. Studium. Nieruchomości zabudowane zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) i zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN/U). Natomiast część niezabudowana tych nieruchomości oraz pozostałe nieruchomości zostały przeznaczone pod lasy.

Układ komunikacyjny opiera się na istniejących drogach i połączeniach pieszych. Zgodnie ze studium ulica Szkolna, Wiejska oraz Wawerska, to drogi publiczne klasy lokalnej. Ulicę Wileńską, która nie została wskazana na rysunku nr 6 ww. studium określającego

Kierunki rozwoju układu drogowo-ulicznego, zakwalifikowano do dróg publicznych klasy dojazdowej. Ponadto, w układzie komunikacyjnym uwzględniono istniejącą ścieżkę rowerową wzdłuż ulicy Wiejskiej oraz rozbudowę tej komunikacji zgodnie z założeniami ww. studium w ulicach Wawerskiej, Świderskiej oraz w północnym odcinku ul. Wiejskiej. Ul. Wawerską zgodnie z wnioskiem Zarządu Dróg Powiatowych zaprojektowano w klasie drogi zbiorczej uwzględniając jej planowaną przebudowę w rejonie skrzyżowania z ul. Szkolną.

Sporządzony plan miejscowy stanowi dopełnienie polityki przestrzennej wyrażonej w studium i określa zasady zagospodarowania związane z funkcją przedmiotowego terenu określoną w ww. studium, a zarazem uwzględnia dotychczasowy sposób wykorzystania terenu.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Możliwa lokalizacja budynków została ograniczona liniami zabudowy w celu zachowania ładu przestrzennego. Odległość od granicy lasu określa § 271 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1446) z możliwością uzyskania odstępstwa w trybie określonym w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332). Biorąc pod uwagę, że odległość budynków od granicy lasu wraz z trybem uzyskania zgody na jej zmniejszenie określają przepisy odrębne w planie wskazano strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków oraz zawarto stosowne regulacje w zakresie uwzględniającym występowanie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017 poz. 1405).

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

W dniach 18.01.2017 r. do 15.02.2017 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 09.02.2017 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło osiem uwag, z których dwie Prezydent Miasta Otwocka uwzględnił częściowo.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 poz. 1405). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Miasta Otwocka podjęła w dniu 30 października 2014 r. Uchwałę Nr LIX/584/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” stanowiącej załącznik nr 1 do ww. uchwały przedmiotowy teren został wskazany jako nie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dla którego podjęto uchwałę Nr XXXVII/303/05 z dnia 13.09.2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu. Ponadto, w ww. uchwale Rada Miasta Otwocka postanowiła, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje aktualność, ponieważ spełnia wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych, a także bieżącej polityki przestrzennej władz miasta Otwocka.

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

Zgodnie z analizą wszystkich wpływów do budżetu oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest niekorzystna dla Miasta Otwocka. Największy wydatek wiąże się z kosztami zmiany przeznaczenia gruntów leśnych i zagospodarowaniem terenów publicznych – parków leśnych. Biorąc pod uwagę cel sporządzenia planu oraz funkcję przedmiotowego terenu w systemie przyrodniczym miasta nie można jednak oceniać skutków finansowych wyłącznie na podstawie mierzalnych kryteriów odniesionych do granic opracowania. Nie do oszacowania jest wpływ sporządzenia i realizacji ustaleń planu na funkcjonowanie miasta, w tym na podniesienie standardu zamieszkania i tym samym wartość nieruchomości w otoczeniu. Ponadto, przeznaczenie terenu pod parki leśne wynika z polityki Miasta wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. W tym kontekście należy uznać, że realizacja polityki przestrzennej wynikającej z nadrzędnych dokumentów planistycznych w pełni uzasadnia konieczność uchwalenia planu. Bezpośrednie skutki finansowe uchwalenia planu nie powinny przeważać nad pozytywnymi efektami realizacji ustaleń planu, które będą miały wpływ na strukturę przestrzenną całego miasta.

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIASTA OTWOCKA**  
*Jarosław Tomasz Margielski*