



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „OBRĘB 32”

UCHWALENIE



**SPORZĄDZIŁ:**

Prezydent Miasta Otwocka

**OPRACOWANIE:**

Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej  
i Mieszkalnictwa  
ul. Targowa 45  
03 - 728 Warszawa

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Justyna Węcłewska  
mgr inż. Anna Uszkuć

WARSZAWA 2018



**UCHWAŁA Nr LXXIV/563/18**  
**RADY MIASTA OTWOCKA**  
**z dnia 27.09.2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”**

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

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

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

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

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

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

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

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

## § 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu:

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

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

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

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

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

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

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

### **Rozdział 3**

#### **Postanowienia końcowe**

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

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

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA OTWOCKA**

*Jarosław Tomasz Margielski*

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

### **Rozstrzygnięcie**

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

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

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

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

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

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

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



## **Rozstrzygnięcie**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA OTWOCKA**

*Jarosław Tomasz Margielski*

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obręb 32”

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

Obszar opracowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wedle przeprowadzonej „Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Obręb 32”, dla obszaru położonego w południowo – zachodniej części miasta Otwocka”, opracowanie planu dla przedmiotowego obszaru wynika z obowiązku opracowania planu dla obszaru rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.). Ponadto występuje duży ruch inwestycyjny w sąsiedztwie i zachodzi potrzeba uzupełnienia okolicznych osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o funkcję usługową, w taki sposób, aby powodowała jak najmniejszą uciążliwość dla mieszkańców.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka (Uchwała Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10.06.2014 r.), obszar opracowania znajduje się w całości na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Przedmiotowy projekt planu umożliwi dostosowanie przeznaczenia analizowanego obszaru do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium.

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

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

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

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

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

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

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

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

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

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

Rada Miasta Otwocka podjęła w dniu 30 października 2014 r. Uchwałę Nr LIX/584/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. analizą obszar objęty planem został wskazany jako teren, dla którego sporządzenie planu miejscowego jest obligatoryjne, w związku z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka.

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

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, iż plan wpłynie pozytywnie na budżet Miasta. Przeważająca część obszaru opracowania stanowi własność osób fizycznych. W wyniku powstania zabudowy usługowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z przeznaczeniem w niniejszym planie, nastąpi zasilenie budżetu Miasta z tytułu podatku od nieruchomości. Ponadto fragment terenu o tym samym przeznaczeniu w południowo-wschodniej części obszaru objętego planem należy do gminy, nastąpi więc wzrost wpływów do budżetu miasta w wyniku sprzedaży gruntu. Koszty generowane w wyniku uchwalenia niniejszego planu będą związane głównie z realizacją dróg klasy lokalnej. Nie przewiduje się jednak znaczących wydatków związanych z wykupem gruntów, gdyż zarówno drogi istniejące jak i projektowane drogi klasy lokalnej, w przeważającej części należą do Miasta.

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

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA OTWOCKA  
*Jarosław Tomasz Margielski*

