

**UCHWAŁA NR XCVII/1056/24  
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 19 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka  
Mładzka – etap III”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/365/13 Rady Miasta Otwocka z dnia 7 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka”, zmienioną Uchwałą Nr XIV/124/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2019 r., Uchwałą Nr XLIX/527/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2021 r. i Uchwałą Nr LXIX/758/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka, przyjętego uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka – etap III”, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 2. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 17) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, nie ustala się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNL – teren zabudowy mieszkaniowej na działkach z zielenią o charakterze leśnym,
  - c) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
  - d) U – teren zabudowy usługowej,
  - e) UT/US – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
  - f) US/ZR – teren usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
  - g) U/P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
  - h) I – teren infrastruktury technicznej,
  - i) W – teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowu melioracyjnego,
  - j) ZZ – teren zadrzewień i zakrzewień,
  - k) ZL – teren lasu,
  - l) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
  - m) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - n) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - o) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 9) rów do zachowania.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. Objaśnienie określeń użytych w uchwale**

**§ 4.** W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) dach wielospadowy – oznacza dach o dwóch lub więcej połaciach;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna – oznacza linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy budowli, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 3) miejsce parkingowe – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznacza również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży;
- 4) usługi – oznaczają działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

## **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów**

**§ 5. 1.** Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, poprzez ustalenie linii rozgraniczających te tereny, określone na rysunku planu.

2. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

**§ 6.** Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNL – teren zabudowy mieszkaniowej na działkach z zielenią o charakterze leśnym,
- 3) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 4) U – teren zabudowy usługowej,
- 5) UT/US – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
- 6) US/ZR – teren usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
- 7) U/P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- 8) I – teren infrastruktury technicznej,
- 9) W – teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowu melioracyjnego,
- 10) ZZ – teren zadrzewień i zakrzewień,
- 11) ZL – teren lasu,
- 12) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
- 13) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 14) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 15) KDW – teren drogi wewnętrznej;

## **Rozdział 4. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 7. 1.** Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach niespełniających wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych.

2. Minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż:

- 1) 6,0 m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNL;
- 2) 8,0 m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, U, UT/US, US/ZR, U/P.

3. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej lub dojazdu bez przejazdu o długości powyżej 50,0 m albo obsługującej więcej niż 4 działki budowlane, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

4. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej.

**§ 8. 1.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, przy czym dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, pod warunkiem, że:
    - a) jest on usytuowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
    - b) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - c) nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 2) ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, a także wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale II uchwały;
  - 3) dla obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu w strefie kontrolowanej gazociągu, dla których zostały wydane zgody na odstępstwo od przepisów odrębnych, dopuszcza się ich realizację, odtworzenie, przebudowę i nadbudowę, zachowując ustalenia szczegółowe;
  - 4) dopuszcza się odtworzenie, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, niespełniających wymogów dotyczących wysokości oraz kształtu dachu, określonych w Dziale II.
2. Wysokość obiektów budowlanych do 25,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

**§ 9.** W zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe; dopuszcza się użycie elementów drewnianych, kamiennych lub kamiennopodobnych w kolorach naturalnych;
- 2) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;
- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu i brązu z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

## **Rozdział 5.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 10. 1.** Części obszaru objętego planem położone są w granicach form ochrony przyrody, których granice oznaczono na rysunku planu i dla których obowiązują przepisy odrębne, tj.:

- 1) rezerwat przyrody Świder;
- 2) obszar specjalnej ochrony siedlisk NATURA 2000 Dolina Środkowego Świdra;
- 3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej);
- 4) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła).

2. Dla terenów położonych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących tych obszarów.

**§ 11. 1.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN, MNL jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - c) UT/US, US/ZR jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Zachowanie rowu, zlokalizowanego w terenie 6MN/U, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, z dopuszczeniem lokalizacji przepustów oraz przebudowy w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

3. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

4. Zakaz lokalizacji działalności, powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby, emisji pól elektromagnetycznych oraz odorów.

**§ 12.** W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 2) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych;
- 3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

**§ 13.** Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), dla których obowiązują przepisy odrębne oraz nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

## **Rozdział 6.**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 14.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowisk archeologicznych o numerach ew. AZP 59-69/10, AZP 59-69/11, AZP 59-69/12, AZP 59-69/13, AZP 59-69/14 oraz AZP 59-69/18 poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla terenów położonych w granicach stref, o których mowa w pkt. 1, zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi uwzględniać zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 15. 1.** Ustala się minimalną powierzchnię działki, minimalną szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – według ustaleń szczegółowych dla terenów.

2. Parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

3. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 16. 1. Przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, dla którego ustala się strefę kontrolowaną, obejmującą pas o szerokości 130 m (po 65 m w obie strony od osi gazociągu), oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym.

2. W strefie wskazanej w ust. 1 występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, z uwzględnieniem §8 ust. 1 pkt 3.

§ 17. Ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 18. Obszar objęty planem znajduje się częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią  $Q=10\%$ , na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego i ustalenia niniejszej uchwały.

§ 19. Obszar objęty planem znajduje się częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią  $Q=1\%$ , na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego i ustalenia niniejszej uchwały.

§ 20. W obszarach wskazanych w §18 i §19 ustala się:

- 1) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 21. Ustala się układ dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDS, KDL, KDD, dla których obowiązują przepisy szczegółowe, zawarte w Dziale II uchwały.

§ 22. Ustala się, iż uzupełnieniem układu wskazanego w §21 są drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, dla których obowiązują przepisy szczegółowe, zawarte w Dziale II uchwały.

§ 23. 1. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach działek budowlanych, na których prowadzona jest inwestycja z uwzględnieniem następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny istniejący i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny projektowany;
- 2) dla usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług sportu, rekreacji, turystyki, zdrowia – co najmniej 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni przekrytych boisk;
- 4) dla pozostałych usług – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usługowy;
- 5) dla terenów i obiektów składów oraz magazynów – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję biurową, socjalną lub administracyjną;
- 6) dla terenów i obiektów produkcyjnych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję produkcyjną, biurową, socjalną lub administracyjną;
- 7) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

2. Na wszystkich parkingach dla samochodów osobowych i w innych miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, liczących nie mniej niż 6 miejsc do parkowania, należy przeznaczyć i urządzić stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego.

3. Na działkach budowlanych, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pod infrastrukturę techniczną, należy wydzielić miejsca do parkowania dla rowerów, według wskaźnika: co najmniej 6 miejsc do parkowania na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na obiekt.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 24.** Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) budowę sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasami jezdni;
- 3) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;
- 2) dopuszczenie zasilania zabudowy w terenach MN, MNL, MN/U w wodę z indywidualnych ujęć wody jako rozwiązanie tymczasowe;
- 3) dopuszczenie zasilania w wodę z indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych i przeciwpożarowych;
- 4) nakaz niezwłocznego podłączenia do gminnej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- 5) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 6) przy realizacji sieci wodociągowej nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

**§ 26.** W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jako rozwiązanie tymczasowe;
- 3) nakaz niezwłocznego podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
- 4) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
- 5) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływy powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej;
- 3) dopuszczenie retencjonowania wód i wykorzystanie ich do celów przeciwpożarowych;

- 4) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) ustala się obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**§ 28.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 3) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

**§ 29.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie w ciepło z projektowanej sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub lokalnych, jako rozwiązanie tymczasowe, z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności zasilanych elektrycznością, energią ze źródeł odnawialnych.

**§ 30.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne;
- 2) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

**§ 31.** W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie gospodarki zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 33.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w granicach działki budowlanej, na której realizowany jest obiekt budowlany, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

## **Rozdział 12.**

### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu**

**§ 34.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNL, MN/U, U, UT/US, US/ZR, U/P;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: I, W, ZZ, ZL, KDS, KDL, KDD, KDW.

## **Rozdział 13.**

### **Granice terenów inwestycji celu publicznego**

**§ 35.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) KDS – związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg;
- 2) 1W, 2W – związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie ochrony przed powodzią i utrzymania wód.



§ 36. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE Rozdział 1.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

§ 37. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz budynki garażowe i gospodarcze towarzyszące tej zabudowie;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
  - f) geometria dachów budynków mieszkalnych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 45°,
    - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe,
  - g) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
    - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 16 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

### **Rozdział 2.**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym**

§ 38. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNL, 2MNL, 3MNL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz budynki garażowe i gospodarcze towarzyszące tej zabudowie;
- 2) zagospodarowanie co najmniej 50% działki budowlanej zielenią o charakterze leśnym, z gatunkami drzew i krzewów rodzimymi dla boru sosnowego;
- 3) w terenie 3MNL zakaz zgodnie z §20 pkt 2;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 10 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
  - f) geometria dachów budynków mieszkalnych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 45°,
    - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe,
  - g) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
    - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 5) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 6) obsługa komunikacyjna:
- a) z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dla terenu 1MNL dopuszcza się obsługę z dróg poprzez teren 10MN/U oraz 4U,
  - c) dla terenu 2MNL dopuszcza się obsługę z dróg poprzez teren 4U.

### **Rozdział 3.**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej**

**§ 39.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz budynki garażowe i gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,
  - b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub lokale wbudowane w budynki mieszkalne;
- 2) w terenie 4MN/U zakaz zgodnie z §20 pkt 2;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
  - f) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 45°,
    - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe,
  - g) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,

- układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 4) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 16 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu;
- 6) w terenie 6MN/U zachowanie rowu oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu, zgodnie z §11 ust. 2.

#### **Rozdział 4. Tereny zabudowy usługowej**

**§ 40.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu: handlu, biur, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, turystyki, kultury, straży pożarnej, garaże;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - f) geometria dachów budynków usługowych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów spadzistych – od 20° do 45°,
    - układ połaci dachowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe,
  - g) geometria dachów budynków garażowych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
    - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

**§ 41.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 4U ustala się:

- 1) usługi z zakresu: handlu, biur, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, turystyki, kultury, składy, magazyny, garaże;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,

- e) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - f) geometria dachów budynków usługowych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów spadzistych – od 20° do 45°,
    - układ połaci dachowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe,
  - g) geometria dachów budynków garażowych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
    - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu oraz z innych dróg poprzez tereny 1MNL i 2MNL.

## **Rozdział 5.**

### **Tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej**

**§ 42.** Dla terenów usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT/US, 2UT/US, 3UT/US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi turystyki,
  - b) usługi sportu i rekreacji,
  - c) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
  - d) towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
  - e) zieleni urządzonej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - w terenie 1UT/US – 1500 m<sup>2</sup>,
    - w terenach 2UT/US, 3UT/US – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - f) geometria dachów budynków usługowych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 45°,
    - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe,
  - g) geometria dachów budynków garażowych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
    - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki:

- w terenie 1UT/US – nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- w terenach 2UT/US, 3UT/US – nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

#### **Rozdział 6.** **Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej**

**§ 43.** Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US/ZR, 2US/ZR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi sportu i rekreacji,
  - b) zieleni urządzonej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - f) geometria dachów budynków usługowych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów spadzistych – od 20° do 45°,
    - układ połaci dachowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe,
  - g) geometria dachów budynków garażowych:
    - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
    - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 50 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

**§ 44.** Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3US/ZR, 4US/ZR, 5US/ZR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi sportu i rekreacji,
  - b) zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 4) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,

- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 10 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

#### **Rozdział 7.**

##### **Tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów**

§ 45. Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi, produkcja, składy i magazyny;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - f) geometria dachu – dowolna;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

#### **Rozdział 8.**

##### **Tereny infrastruktury technicznej**

§ 46. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1I ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 dla działki budowlanej,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość budynków – 4 m,
  - e) geometria dachu – dowolna;
- 3) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

#### **Rozdział 9.**

##### **Tereny zadrzewień i zakrzewień**

§ 47. Dla terenów zadrzewień i zakrzewień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZZ, 2ZZ, 3ZZ, 4ZZ, 5ZZ, 6ZZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona – zadrzewienia i zakrzewienia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji łąk i pastwisk;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem pkt. 4;

- 4) w granicach rezerwatu przyrody Świder zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów oraz drogami wewnętrznymi niewskazanymi na rysunku planu.

#### **Rozdział 10. Tereny lasów**

**§ 48.** Dla terenów zadrzewień i zakrzewień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie lasów, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) w granicach rezerwatu przyrody Świder zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów oraz poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U, MNL, UT/US oraz ZZ.

#### **Rozdział 11. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych**

**§ 49.** Dla terenów wód rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1W, 2W, 3W, 4W, 5W, 6W, 7W, 8W ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) rowy melioracyjne,
  - c) zielenie nieurzędzona;
- 2) dopuszczenie wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) w granicach rezerwatu przyrody Świder zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

#### **Rozdział 12. Tereny komunikacji**

**§ 50. 1.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania
1.	1KDS	droga publiczna klasy ekspresowej;	zbiornik retencyjny dla wód opadowych, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem;
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 9,4 m do 13,8 m;
3.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej;	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
4.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 10,7 m do 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
5.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 15,6 m do 10,5 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
6.	2KDD	droga publiczna klasy	szerokość w liniach rozgraniczających

		dojazdowej;	zmienna zgodnie z rysunkiem, od 11,0 m do 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
7.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 5,2 m do 13,4 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
8.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 6,8 m do 14,0 m;
9.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 5,8 m do 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
10.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 7,8 m do 24,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
11.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
12.	1KDW	droga wewnętrzna;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 5,1 m do 8,9 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
13.	2KDW	droga wewnętrzna;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 7,1 m do 12,3 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
14.	3KDW	droga wewnętrzna;	szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;

2. Ustala się realizację infrastruktury rowerowej w liniach rozgraniczających drogi 1KDL, 2KDL, 6KDD.

3. Nakazuje się urządzenie terenów w sposób uwzględniający potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

### DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 51. Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po obu stronach Szosy Lubelskiej na odcinku przebiegającym przez miasto Otwock, zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XLVII/558/2002 z dnia 3 września 2002 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 24 października 2002 r. Nr 276 poz. 7175).

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 53. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu Miasta Otwocka.

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

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
  
**Monika Joanna Kwiek**





g wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka – etap III”

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka – etap III”

#### 1. Uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 21.12.2022 r. do 13.01.2023 r., termin składania uwag do 30.01.2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1.	30.12.2022	*	Pominięcie w projekcie planu nieformalnej drogi o szerokości 3-8 m, biegnącej wzdłuż rzeki Świder, przechodząca m.in. przez dz. ew. nr 30/3 obr. 233, w dotychczasowym planie w terenie A14ZL.	-	-	X			X	Uwaga nieuwzględniona Plan miejscowy wyznacza docelowe zagospodarowanie terenu. Wnioskowane, nieformalna droga, zlokalizowana jest w granicach rezerwatu przyrody Świder, gdzie zagospodarowanie musi odpowiadać m.in. przepisom art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
2.	30.12.2022	*	Uwzględnienie wydanych zgod na budowę ogrodzeń wzdłuż ul. Wypoczynekowej.	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233 dz. ew. nr 33/1, 33/2 obr. 234	2MN1, 3MN1, 6KDD				X	Uwaga nieuwzględniona Ze względu na długość odcinka drogi 6KDD pomiędzy skrzyżowaniami z drogami 3KDL oraz 8KDD, a także wyznaczenie nowych terenów zabudowy, pozostawiono szerokość drogi zgodną z wyłożonym do publicznego wglądu projektem mpzp. Możliwe jest utrzymanie jej dotychczasowych parametrów ustalonych w obowiązującym mpzp do czasu realizacji drogi.
3.	03.01.2023	*	Sprzeciw wobec wyznaczonej w projekcie planu granicy rezerwatu przyrody Świder.	dz. ew. nr 32/10, 32/5, 30/1, 30/2 obr. 233 dz. ew. nr 22/5 obr. 230		X			X	Uwaga nieuwzględniona Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody ani stref zagrożenia powodziowego – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu.

4.	03.01.2023 *		Wyjaśnienie odpowiedzi na skargę z dnia 24.07.2018 r.	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233	3 MNL, 6ZZ, 9ZL	X	X		<p>Informacje te pozyskiwane są od odpowiednich organów, m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Projekt został uzgodniony przez ww. instytucje m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic i zasięgów.</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Odpowiedzi na skargę wykraczają poza zakres procedury planistycznej określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody ani stref zagrożenia powodziowego – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu.</p> <p>Informacje te pozyskiwane są od odpowiednich organów m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie czy Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Ponadto projekt został uzgodniony przez ww. instytucje m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic i zasięgów.</p> <p>Ponadto plan sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku - map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.</p>
5.	05.01.2023 *		Wprowadzenie do planu terenu występowania powodzi na 100 czy 500 lat uważa za wątpliwe i fałszujące rzeczywistość.  Północna część działki powinna pełnić funkcje rekreacji, nie powinna znajdować się w rezerwacie przyrody	dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233	3 MNL, 6ZZ, 9ZL	X	X		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody ani stref zagrożenia powodziowego – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu.</p> <p>Informacje te pozyskiwane są od odpowiednich organów m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie czy Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Ponadto projekt został uzgodniony przez ww. instytucje m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic i zasięgów.</p> <p>Wnioskowane przeznaczenie terenu jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które w północnej części terenu wyznacza obszar ZN/ZL-13 – tereny leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.</p>

6.	05.01.2023	*		<p>Dla czego w projekcie planu wskazano, że dz. ew. nr 29 i 30/3 są działkami zakrzaczanymi.</p> <p>(Przedstawia zestawienie powierzchni z ewidencji gruntów i budynków).</p> <p>Stan gruntów świadczą, że działki nie posiadają walorów przyrodniczych związanych z rzeką Świder i nie powinny podlegać ochronie.</p>	<p>dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233</p>	<p>3MNL, 6ZZ, 9ZL</p>	<p>X</p>	<p>X</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Plan miejscowy nie dokonuje inwentaryzacji terenu, wskazuje zaś kierunkowe przeznaczenie. Studium uwzględnia kierunkowe zagospodarowanie przestrzenne, które w północnej części terenu wyznacza obszar ZN/ZL-13 – tereny leśne i zieleni naturalnej położone w granicach form ochrony przyrody, w tym tereny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.</p> <p>Treść mapy ewidencyjnej ani wypisy z ewidencji gruntów i budynków nie stanowią podstawy do oceny wartości przyrodniczej poszczególnych terenów.</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody ani stref zagrożenia powodziowego – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu</p> <p>Informacje te pozyskiwane są od odpowiednich organów m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie czy Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Ponadto projekt został uzgodniony przez ww. instytucje m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic i zasięgów</p>
7.	10.01.2023	*		<p>Niepotrzebnie wprowadzona zmiana granicy OCHK.</p>	<p>dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233</p>		<p>X</p>	<p>X</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala granic form ochrony przyrody – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu. Informacje te pozyskiwane są od odpowiednich organów, m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie. Ponadto projekt został uzgodniony przez ww. instytucje m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic OCHK.</p>
8.	10.01.2023	*		<p>1. Włączenie do uwag pism, na które Urząd nie ustosunkował się pisemnie.</p> <p>2. Zwiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej części dz. 29 i 30/3</p> <p>3. Północna część dz. 29 powinna znajdować się poza granicami rezerwatu. Powinna pełnić funkcje rekreacyjne.</p>	<p>dz. ew. nr 29, 30/3 obr. 233</p>		<p>1.X 2.X 3.X</p>	<p>1.X 2.X 3.X</p>	<p><b>1. Uwaga nieuwzględniona w części</b> Pisma zostały włączone do dokumentacji formalno-prawnej. Jednakże ustosunkowanie się do nich wykracza poza zakres procedury planistycznej</p> <p><b>2. Uwaga nieuwzględniona w części</b> Uwaga uwzględniona częściowo – obszar zabudowy mieszkaniowej zostanie powiększony na część dz. ew. nr 29 i 30/3 – poza rezerwatem przyrody Świder</p> <p><b>3. Uwaga nieuwzględniona</b> Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>

													nie ustala granic form ochrony przyrody – oznaczenia przedstawione na rysunku są jedynie informacjami, wynikającymi z przepisów wyższego rzędu. Informacje te pozyskiwane są od odpowiednich organów, m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie Ponadto projekt został uzgodniony przez ww instytucję m.in. w zakresie poprawności przedstawianych granic rezerwatu
9.	27.01.2023	*											<p><b>1. Uwaga nieuwzględniona w części</b> Skarga została włączona do dokumentacji formalno-prawnej. Jednakże odpowiedź na skargę wykracza poza zakres procedury planistycznej określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p><b>2. Uwaga nieuwzględniona</b> Wnioskowane zapisy wykraczają poza kompetencje planu miejscowego określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały”</p>
10.	10.01.2023	*											<p><b>1. Uwaga nieuwzględniona w części</b> Przeznaczenie zostało zmienione na części działki leżącej poza rezerwatem przyrody oraz w części niebędącej gruntami leśnymi.</p> <p><b>2. Uwaga nieuwzględniona w części</b> Uwzględniono w zakresie odległości od drogi 5KDD. W zakresie odległości od drogi 2KDLD zmniejszono odległość do 5 m</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b> Przeznaczenie zostało zmienione na części działki leżącej poza gruntami leśnymi. Odstępuje się od wyznaczenia dróg, które mogą być wyznaczone zgodnie z zapisami projektu planu – § 7 ust. 2</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Ze względu na powietrzenie terenu, sąsiedztwo drogi oraz rezerwatu przyrody teren powinien pozostać niezabudowany, z możliwością lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji</p>
11.	10.01.2023	*											<p><b>1. Uwaga nieuwzględniona w części</b> Przeznaczenie zostało zmienione na części działki leżącej poza rezerwatem przyrody oraz w części niebędącej gruntami leśnymi.</p> <p><b>2. Uwaga nieuwzględniona w części</b> Uwzględniono w zakresie odległości od drogi 5KDD. W zakresie odległości od drogi 2KDLD zmniejszono odległość do 5 m</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b> Przeznaczenie zostało zmienione na części działki leżącej poza gruntami leśnymi. Odstępuje się od wyznaczenia dróg, które mogą być wyznaczone zgodnie z zapisami projektu planu – § 7 ust. 2</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Ze względu na powietrzenie terenu, sąsiedztwo drogi oraz rezerwatu przyrody teren powinien pozostać niezabudowany, z możliwością lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji</p>
12.	10.01.2023	*											<p><b>1. Uwaga nieuwzględniona w części</b> Przeznaczenie zostało zmienione na części działki leżącej poza rezerwatem przyrody oraz w części niebędącej gruntami leśnymi.</p> <p><b>2. Uwaga nieuwzględniona w części</b> Uwzględniono w zakresie odległości od drogi 5KDD. W zakresie odległości od drogi 2KDLD zmniejszono odległość do 5 m</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b> Przeznaczenie zostało zmienione na części działki leżącej poza gruntami leśnymi. Odstępuje się od wyznaczenia dróg, które mogą być wyznaczone zgodnie z zapisami projektu planu – § 7 ust. 2</p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> Ze względu na powietrzenie terenu, sąsiedztwo drogi oraz rezerwatu przyrody teren powinien pozostać niezabudowany, z możliwością lokalizacji terenowych urządzeń sportu i rekreacji</p>

13	30.01.2023	*	Usunięcie „strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związanej z odległością od lasu”	dz. ew. nr 23 obr. 233	3MNL	X	X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> W strefie tej obowiązują ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi – zgodnie z zapisami §19
14	30.01.2023	*	Wykreślenie z zapisów planu §31 pkt 4: „zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni”	-	-	X	X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Zapisy wykluczają lokalizację uciążliwych dla otoczenia sposobów pozyskiwania energii elektrycznej. Jednocześnie pojęcie elektrowni wiatrowej definiowane jest w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Plan w takich zapisach dopuszcza mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru
15	30.01.2023	*	Zmiana przeznaczenia terenu ZZ na teren 3US/ZR do granicy z terenem 2MNU	-	3US/ZR, ZZ	X	X	<b>Uwaga nieuwzględniona w części</b> Powiększono teren 3US/ZR, w kierunku północno-zachodnim, do granicy rezerwału przyrody

## 2. Uwagi wniesione do drugiego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 15.11.2023 r. do 06.12.2023 r., termin składania uwag do 20.12.2023 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	30.11.2023	*	Likwidacja strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związanej z odległością od lasu	dz. ew. nr 23, obr. 233	3MNL	X	X	X	X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Oznaczenie „strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu” jest oznaczeniem informacyjnym, zgodnie z §19 (obecnie §17) projektu w strefie obowiązujące lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego. Obligatoryjnym elementem planu, stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o p.z.p., jest określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
2.	13.12.2023	AMK Group Rękawek, Kondraciuk Sp. j. ul. Nowogrodzka 50 00-695 Warszawa	Wyłączenie z opracowania terenu oznaczonego symbolem 1ZZL	dz. ew. nr 15/2, obr. 235	4U/P	X	X	X	X	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Zgodnie z art. 17 upz plan miejscowy sporządza się w granicach określonych uchwałą rady miasta Oznaczenie „strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu” jest oznaczeniem informacyjnym, zgodnie z §19 (obecnie §17) projektu w strefie obowiązujące lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego Obligatoryjnym elementem planu, stosownie do



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka – etap III”.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują m.in. drogi gminne, organizację ruchu drogowego, infrastrukturę techniczną.
3. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 2 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 266 z późn. zm.).
4. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 2, określają uchwalone przez Radę Miasta Otwocka strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.
5. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w pkt 2, 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, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
6. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.).
7. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miasta Otwocka.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Monika Joanna Kwiek



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XCVII/1056/24

Rady Miasta Otwocka

z dnia 19 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
*Monika Joanna Kwiek*  
**Monika Joanna Kwiek**

## UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXIV/365/13 Rady Miasta Otwocka z dnia 7 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka”, zmienionej Uchwałą Nr XIV/124/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2019 r., Uchwałą Nr XLIX/527/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2021 r. i Uchwałą Nr LXIX/758/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury poprzez zapisy zawarte w dziale I, rozdziale 4.,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, ustalenia zostały zawarte w dziale I, rozdziale 5.,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapisy zawarte w dziale I, rozdziale 5. W granicy miejscowego planu znajduje się rezerwat przyrody Świder, obszar specjalnej ochrony siedlisk NATURA 2000 Dolina Środkowego Świdra, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła oraz strefa ochrony urbanistycznej). Dla obszaru uzyskano wymagane zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze nie znajdują się dobra kultury współczesnej. Zlokalizowane są stanowiska archeologiczne. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków została określona w dziale I, rozdziale 6.;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy zawarte w dziale I, rozdziale 5. Miejscowy plan umożliwi zastosowanie projektowania uniwersalnego;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu, uwzględniając zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ład przestrzenny;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono wnioski, które zostały wniesione w trakcie procedury;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej poprzez zapisy zawarte w dziale I, rozdziale 10.;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o

możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zapisy zawarte w dziale I, rozdziale 10.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny oraz interes właścicieli nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez istniejące oraz projektowane drogi;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie linii transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – istniejący i projektowany układ komunikacyjny umożliwia lokalizację infrastruktury pieszej i rowerowej;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Dotychczas na obszarze obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XLVII/558/02 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 września 2002 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 276 poz. 7175 z 24 października 2002 r.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Otwocka. Miejscowy plan dostosuje zapisy do obecnych przepisów prawa oraz potrzeb społeczności, uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Otwock, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje konieczność wykupu gruntów, budowy układu drogowego lub urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu podatku od nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka – etap III” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka, przyjętego uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 70,7 ha zlokalizowany w Wólce Mładzkiej, pomiędzy drogą ekspresową S17 a rzeką Świder. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu. Projekt planu miejscowego ustala tereny:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNL – teren zabudowy mieszkaniowej na działkach z zielenią o charakterze leśnym,
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- U – teren zabudowy usługowej,
- UT/US – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
- US/ZR – teren usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
- U/P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- I – teren infrastruktury technicznej,
- W – teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowu melioracyjnego,
- ZZ – teren zadrzewień i zakrzewień,
- ZL – teren lasu,

oraz tereny komunikacji.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Otwocka podjęła Uchwałę Nr XXXIV/365/13 z dnia 7 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka”;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzgodnień i opinii;

- 7) Rada Miasta Otwocka podjęła Uchwałę Nr XIV/124/19 z dnia 28 czerwca 2019 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXXIV/365/13 z dnia 7 maja 2013 r., dokonującą podziału obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapy;
- 8) wydzielono z opracowania ustalenia dotyczące etapu III oraz wprowadzono korekty wynikające ze zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych;
- 9) Rada Miasta Otwocka podjęła Uchwałę Nr XLIX/527/21 z dnia 28 czerwca 2021 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXXIV/365/13 z dnia 7 maja 2013 r. z późn. zm. Zmiana dotyczyła części objętej etapem II, w związku z czym ponowienie procedury planistycznej nie było konieczne;
- 10) decyzją nr 9/2022 z dnia 11 lutego 2022 r. (znak RW-RM-II.7151.103.2021.RŁ) Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne 2,3781 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, jednocześnie nie wyraził zgody na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne 1,5987 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa;
- 11) wprowadzono korekty wynikające ze z decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego;
- 12) Rada Miasta Otwocka podjęła Uchwałę Nr LXIX/758/22 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/365/13 Rady Miasta Otwocka z dnia 7 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka”, zmienionej uchwałą nr XIV/124/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2019 r. oraz uchwałą nr XLIX/527/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2021 r. Zmiana dotyczyła części objętej etapem III (wyłączenie części terenu z opracowania i wprowadzenie etapu IIIa);
- 13) wprowadzono korekty wynikające z podjęcia ww. Uchwały;
- 14) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 15) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 21.12.2022 r. do 13.01.2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 27.12.2022 r.;
- 16) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 30.01.2023 r. – w terminie tym do Prezydenta Otwocka wpłynęło 20 uwag;
- 17) wprowadzono korekty wynikające z uwzględnienia części uwag;
- 18) dokonano ponownych wymaganych uzgodnień projektu planu miejscowego dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 19) do projektu planu wprowadzono miejscowego korekty wynikające z decyzji Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- 20) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 15.11.2023 r. do 06.12.2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 04.12.2023 r.;
- 21) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 20.12.2023 r. – w terminie tym do Prezydenta Otwocka wpłynęły 3 uwagi;
- 22) wprowadzono korekty wynikające z uwzględnienia części uwag;
- 23) przedstawiono Radzie Miasta Otwocka do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.). Uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**PRZEWODNICZĄCA**  
**RADY MIASTA OTWOCKA**  
  
**Monika Joanna Kwiek**