

**Projekt**

z dnia        grudnia 2019 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA W OTWOCKU**

z dnia                      2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej "Ługi" miasta Otwocka pod nazwą "Osiedle Ługi"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r. 506 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr LVII/570/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej "Ługi" miasta Otwocka pod nazwą "Osiedle Ługi", po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka przyjętych uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej "Ługi" miasta Otwocka pod nazwą "Osiedle Ługi", zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) 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 parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów, pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 3. 1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
- 3) wybrane oznaczenia terenu poza granicami planu;
- 4) istniejące nazwy ulic.

#### § 4. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12<sup>0</sup>;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć odcinek działki, który przylega do drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu, elementów termomodernizacji budynków wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych i ganku;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tej powierzchni;
- 5) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie za pomocą symbolu literowego oraz kolejnego numeru, poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie, zgodnie z §5;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 7) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów oraz obiektów do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, elektrowni, a także innych urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi odrębnymi przepisami.

#### § 5. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem **MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych - oznaczone symbolem **MW(U)**;
- 5) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem **MWU**;
- 6) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
- 7) teren zabudowy usług kultu religijnego – oznaczony symbolem **UK**;
- 8) tereny parkingów – oznaczone symbolem **KS**;

- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**;
- 12) teren ciągu pieszego - oznaczony symbolem **KP**.

3. Ustala się teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: **1KDZ**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

4. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** i **1KP**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

5. Dopuszcza się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: **1MNU, 1MWU** i **2MWU**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

6. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

## **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach dróg publicznych i ciągu pieszego.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz pachołków, słupków, pojemników z zielenią.

3. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowanych lub terenów, na terenach nie wymienionych w ust. 1, lokalizowane od strony dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu:

- 1) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu w miejscach istniejących przeszkód, takich jak obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, kapliczki, krzyże przydrożne, drzewa lub inna cenna roślinność oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 3) ustala się wysokość ogrodzeń nie przekraczającą 1,6 m ponad poziom terenu;
- 4) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwitu w przeszle oraz maksymalną wysokość cokołu ogrodzenia 0,5 m;
- 5) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach pręseł z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zakazuje się lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych:

- 1) na obiektach tworzonych dla ozdoby przestrzeni dostępnej publicznie, w tym na pomnikach;
- 2) na drzewach;
- 3) na ogrodzeniach w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**;
- 4) na balkonach budynków;
- 5) na obiektach budowlanych infrastruktury technicznej;
- 6) wszelkiego rodzaju ekranów wizyjnych i projekcyjnych.

5. Zakazuje się lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych wolno stojących, za wyjątkiem lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych na terenach oznaczonych symbolami **U, MW, MW(U)**, dla których ustala się następujące parametry:

- 1) maksymalna wysokość - nie więcej niż 6 m,
- 2) powierzchnia - nie więcej niż 12 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się powierzchnię urządzeń i tablic reklamowych na ogrodzeniach w terenach oznaczonych symbolami **MNU, MW, MW(U), MWU, U, UK, KS** – nie więcej niż 2 m<sup>2</sup>.

7. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków – za wyjątkiem elewacji budynków gospodarczo-garażowych, na terenach oznaczonych symbolami MNU, MW, MW(U) i MWU, U, dla których ustala się następujące parametry i zasady ich umieszczania:

- 1) maksymalna wysokość urządzenia i tablicy reklamowej na budynku nie może stanowić więcej niż 1/8 wysokości budynku;
- 2) maksymalna powierzchnia tablic reklamowych – nie więcej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 3) urządzenia i tablice reklamowe na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych;
- 4) maksymalna wysokość urządzeń i tablic reklamowych umieszczonych na attyce budynku nie może przekraczać wysokości attyki.

8. Parametry i zasady umieszczania urządzeń i tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków ustalone w ust. 7 nie dotyczą szyldów reklamowych, dla których ustala się umieszczenie ich na:

- 1) elewacjach budynków, w rejonie wejścia do budynku, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany i nie przekraczania powierzchni 2 m<sup>2</sup>;
- 2) obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych;
- 3) markizach.

9. Ustala się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu i ogrodzeniu placu budowy jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych.

10. Zasady lokalizacji, parametry oraz forma urządzeń i tablic reklamowych nie dotyczą urządzeń i tablic parafialnego systemu informacji na terenie zabudowy usług kultu religijnego oznaczonym symbolem 1UK.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się zasady lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) zakazuje się realizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak budowa, rozbudowa, przebudowa, remont uzbrojenia terenu;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa i wytwórcza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- 1) ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie §10 ust. 7 pkt 3;
- 2) ustalenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków bytowych zgodnie §10 ust. 5 i ust. 7 pkt 1 i 2.

4. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania: terenów oznaczonych symbolami MN i MNU jako: „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, terenów oznaczonych symbolami MW, MW(U), MWU jako „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami i ograniczeniem emisji substancji szkodliwych ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie §10 ust. 12.

6. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## **§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Scalenie i podział nieruchomości uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostaną uwzględnione następujące warunki:

- 1) minimalne powierzchnie działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w ust. 1 i przepisach szczegółowych wyłącznie:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia,

o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **§ 9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz z ust. 2 i 3.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia,

o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest obszar, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonych w przepisach szczegółowych, dla działek, z których wydzielono działki gruntu na poszerzenie drogi publicznej.

## **§ 10. Infrastruktura techniczna**

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów.

2. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach: dróg publicznych i ciągu pieszego, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, poza terenami określonymi w ust. 2, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i szczegółowymi, w obrębie działek budowlanych.

4. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody w oparciu o urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę, w tym przewody wodociągowe o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód znajdujące się poza granicami planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące przewody

wodociągowe zlokalizowane w drodze 1KDZ (ul. Generalskiej DN 250 mm zasilane z ul. Okrzei i Hallera DN 400 mm) oraz w drodze 1KDL (ul. Ługi DN 280 mm zasilane z kierunku ul. Wiejskiej i Batorego);

2) stosowanie hydrantów nadziemnych.

6. Wskazuje się zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez przewody kanalizacji sanitarnej, w tym w oparciu o przewody kanalizacyjne o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące przewody kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w drodze 1KDZ (ul. Generalskiej), 1KDL (ul. Hallera), 3KDL (ul. Sikorskiego);
- 2) na terenach zabudowy oznaczonych symbolami MN i MNU, nieskanalizowanych, tymczasowo, do czasu realizacji przewodów kanalizacji sanitarnej w przyległych do tych terenów drogach, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych oraz zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do oczyszczalni ścieków;
- 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu, a także studzienek i dołów chłonnych oraz zbiorników retencyjnych, za wyjątkiem dróg publicznych oraz terenów parkingów, w obrębie których dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych w oparciu o przewody kanalizacji deszczowej o średnicy od 250 mm, w tym w oparciu o przewody kanalizacyjne DN 600 mm zlokalizowane w terenie 3KDL (ul. Sikorskiego), po ich wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego ciśnienia, w tym w oparciu o gazociąg o średnicy od 32 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące gazociągi średniego ciśnienia zlokalizowane poza granicami planu wzdłuż ul. Generalskiej (DN 200 mm) oraz na terenie planu w drodze 1KDZ (ul. Generalskiej DN 100 mm);
- 2) wskazuje się, że urządzenia i obiekty liniowe gazownictwa powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się czasowe gromadzenie odpadów komunalnych na poszczególnych działkach budowlanych z wywozem za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb docelowo do instalacji przetwarzania odpadów w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska oraz ze stosownymi uchwałami Rady Miasta Otwocka przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie obiektów budowlanych z przewodów niskiego napięcia, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 2) ustala się dla nowych, wolno stojących stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach;
- 3) dopuszcza się budowę wolno stojących stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
- 4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako podziemnych, dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe podziemne;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

11. W zakresie oświetlenia dróg publicznych i ciągu pieszego ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w terenie tych dróg i ciągu.

12. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, poprzez przewody ciepłownicze o średnicy od 65 mm;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 1MW(U), 1MWU, 2MWU, 1U, 1UK, 1MN, 2MN, 3MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii - energię geotermalną, aerotermalną i promieniowania słonecznego - zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się stosowanie podziemnych przewodów telekomunikacji;
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**§ 11. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu** Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

**§ 12. 1.** Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. W lokalu użytkowym budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenie 1MN dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi. Zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej, usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok oraz usług wymagających placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego.

3. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.

4. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości budynków gospodarczo-garażowych – 5 m i maksymalnej wysokości obiektów małej architektury – 2 m;
- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach  $20^{\circ}$ - $35^{\circ}$ ;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości oraz ciemnej zieleni.



5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1MN zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – 70-110°.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1MN – 800 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z §9.

7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1MN zgodnie z §6.

8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1MN zgodnie z §7.

9. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1MN zgodnie z §10.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu.

**§ 13. 1.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. W lokalu użytkowym budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach 2MN i 3MN dopuszcza się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi. Zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej, usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok oraz usług wymagających placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego.

3. Ustala się warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3MN:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.

4. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3MN:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości budynków gospodarczo-garażowych – 5 m i maksymalnej wysokości obiektów małej architektury – 2 m;
- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach  $20^{\circ}$ - $35^{\circ}$ ;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości oraz ciemnej zieleni.

5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3MN zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości -  $800 \text{ m}^2$ ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka –  $70$ - $110^{\circ}$ .

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 2MN i 3MN –  $800 \text{ m}^2$  oraz zgodnie z §9.

7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 2MN i 3MN zgodnie z §6.

8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 2MN i 3MN zgodnie z §7.

9. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenach oznaczonych symbolami 2MN i 3MN zgodnie z §10.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3MN:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) 2,5 miejsca na  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu.

**§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MNU:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. W terenie oznaczonym symbolem 1MNU dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu, gastronomii, kultury, edukacji i opieki nad dziećmi, opieki społecznej, sportu, rekreacji, rzemiosła, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, przychodnie i poradnie. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak:

- 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych;
- 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 100 m<sup>2</sup>;
- 3) zakłady pogrzebowe;
- 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MNU:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.

4. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1MNU:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości budynków usługowych – 12 m, budynków gospodarczo-garażowych – 5 m i maksymalnej wysokości obiektów małej architektury – 2 m;
- 2) geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyle: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20<sup>o</sup>-35<sup>o</sup>;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, bieli, szarości, żółty, brązowy, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości oraz ciemnej zieleni.

5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1MNU zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – 70-110<sup>o</sup>.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1MNU– 800 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z §9.

7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1MNU zgodnie z §6.

8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1MNU zgodnie z §7.

9. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1MNU zgodnie z §10.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu.

**§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
  - 2) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe, budynki gospodarczo-garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. W terenach oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU dopuszcza się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, przychodnie i poradnie. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak:

- 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń obsługowych takiego zakładu przekracza 300 m<sup>2</sup>, lub jeśli zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 3 stanowiska obsługowo-naprawcze;
- 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 500 m<sup>2</sup>,
- 3) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok,
- 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego,
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 6) szpitale, usługi opieki społecznej i usługi związane z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Ustala się warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i/lub jeden budynek usługowy;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.

4. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 8 m, budynków gospodarczo-garażowych – 5 m i maksymalnej wysokości obiektów małej architektury – 2 m;

- 2) geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach  $20^{\circ}$ - $35^{\circ}$ ;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, bieli, szarości, żółty, brązowy, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości oraz ciemnej zieleni.

5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości -  $800 \text{ m}^2$ ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka –  $70-110^{\circ}$ .

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU –  $800 \text{ m}^2$  oraz zgodnie z §9.

7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU zgodnie z §6.

8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU zgodnie z §7.

9. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenach oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU zgodnie z §10.

10. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolami 2MNU i 3MNU:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) 2,5 miejsca na  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu.

**§ 16. 1.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest: budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. W parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację lokali usługowych typu: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi. Zakazuje się usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok oraz usług wymagających placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 1MW i 2MW gdzie dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,15 na działce budowlanej.

3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości obiektów małej architektury – 2 m;
- 2) geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach  $20^{\circ}$ - $35^{\circ}$ ;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, bieli, szarości, żółtym, beżowym, zielonym oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości oraz ciemnej zieleni.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka –  $70$ - $110^{\circ}$ .

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW – 1000 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z §9.

6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW zgodnie z §6.

7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW zgodnie z §7.

8. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW zgodnie z §10.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi poza granicami planu, za wyjątkiem drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu podziemnym.

§ 17.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 11MW i 12MW: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna - obejmująca tereny zajmowane przez zaplecza budynków mieszkalnych wielorodzinnych, to jest dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury wraz z urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania i parametry zabudowy terenów oznaczonych symbolami 11MW i 12MW:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 2 m.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolami 11MW i 12MW zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – 70-110<sup>o</sup>.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 11MW i 12MW – 500 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z §9.

5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 11MW i 12MW zgodnie z §6.

6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 11MW i 12MW zgodnie z §7.

7. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenach oznaczonych symbolami 11MW i 12MW zgodnie z §10.

8. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 11MW i 12MW poprzez drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 18. 1.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U) i 3MW(U): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, to jest: budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. W parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się lokalizację lokali usługowych, stanowiących nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, łączności, kultury, rzemiosła, biur i administracji, gabinety lekarskie, poradnie i usługi opieki nad dziećmi. Zakazuje się usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok oraz usług wymagających placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego. W terenie oznaczonym symbolem 2MW(U) dopuszcza się parkingi naziemne.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U) i 3MW(U):

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenów 1MW(U) i 3MW(U) gdzie dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,15 na działce budowlanej.

3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U) i 3MW(U):

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości obiektów małej architektury – 2 m;
- 2) geometria dachu budynków - dachy płaskie;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, bieli, szarości, żółtym, beżowym, zielonym, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U) i 3MW(U) zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – 70-110<sup>o</sup>.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U) i 3MW(U) – 1000 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z §9.

6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U) i 3MW(U) zgodnie z §6.

7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U) i 3MW(U) zgodnie z §7.

8. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenach oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U) i 3MW(U) zgodnie z §10.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolami 1MW(U), 2MW(U) i 3MW(U):

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi poza granicami planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu podziemnym.

#### **§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest: budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. W parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację lokali usługowych;
- 2) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem 2MWU pętlę autobusową od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL, której powierzchnia może stanowić nie więcej niż 10% powierzchni terenu 2MWU.

3. W terenach oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU ustala się usługi, bez przesądzenia ich profilu, w tym: sportu i rekreacji, handlu, gastronomii, kultury, edukacji i opieki nad dziećmi, rzemiosła, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, przychodnie, poradnie. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak:

- 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych,



- 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 100 m<sup>2</sup>,
- 3) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok,
- 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego,
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1MWU oraz nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 2MWU;
- 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.

5. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości obiektów małej architektury – 2 m;
- 2) geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe; dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20<sup>o</sup>-35<sup>o</sup>;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą cynkowo-tytanową oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości oraz ciemnej zieleni.

6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolem 1MWU i 2MWU zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – 70-110<sup>o</sup>.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolem 1MWU i 2MWU – 1000 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z §9.

8. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU zgodnie z §6.

9. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU zgodnie z §7.

10. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenach oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU zgodnie z §10.

11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) 2 miejsca na mieszkanie,

b) 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych,

c) 4 miejsca na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu podziemnym.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1U: zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. Ustala się usługi – bez przesądzenia profilu - w tym: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur i administracji, zakwaterowania turystycznego, przychodnie, poradnie. Zakazuje się lokalizacji usług takich jak:

- 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych;
- 2) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 200 m<sup>2</sup>;
- 3) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
- 4) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego,;
- 5) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) szpitale, domy opieki społecznej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U :

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji otwartych powierzchni magazynowo-składowych oraz obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych ogrodów kawiarnianych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,02 na działce budowlanej.

3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1U:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości obiektów małej architektury – 2 m;
- 2) geometria dachu budynków – dachy płaskie;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, szkło, tynki w kolorach pastelowych, bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym, oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1U zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – 70-110°.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1U – 1000 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z §9.

6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §6.

7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §7.

8. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1U zgodnie z §10.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem 1U :

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych – 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych;
- 3) ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 2, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu podziemnym.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1UK zabudowa usług kultu religijnego to jest: budynki usług kultu religijnego, w tym również służące obsłudze parafii: budynki zamieszkania zbiorowego, usługowo-administracyjne wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1UK:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez kultu religijnego;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,2 na działce budowlanej.

3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1UK:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, za wyjątkiem maksymalnej wysokości budynku kościoła - 16,5 m, maksymalnej wysokości wieży kościoła wraz z krzyżem – 32 m i maksymalnej wysokości obiektów małej architektury – 4 m;
- 2) geometria dachu budynków - pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, bieli, szarości, beżowym oraz zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding PCV oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym, blachą w kolorze: czerwieni.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie oznaczonym symbolem 1UK zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 7000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – 70-110<sup>0</sup>.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1UK – 7000 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z §9.

6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1UK zgodnie z §6.

7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1UK zgodnie z §7.

8. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1UK zgodnie z §10.

9. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i ilość miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem 1UK:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu, w tym poprzez teren oznaczony symbolem 4KS;
- 2) minimalna liczba miejsc postojowych:
  - a) dla budynku kościoła - co najmniej 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, zlokalizowanych w terenie 4KS, w tym nie mniej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 10 miejsc postojowych,
  - b) dla budynku zamieszkania zbiorowego – co najmniej 1 miejsca postojowe na jedno mieszkanie, zlokalizowane w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone lub/i miejsca w garażu podziemnym,
  - c) dla budynków usługowo-administracyjnych - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone i miejsca w garażu podziemnym.

§ 22. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 5KS, 6KS**: tereny parkingów wraz z drogami i dojazdami wewnętrznymi, dojściami, obiekty małej architektury o wysokości nie większej niż 2 m, zielenią urządzoną oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 5KS, 6KS:

- 1) zakazuje się budowy budynków;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem 4KS związanych z obsługą imprez kultu religijnego;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów oznaczonych symbolami 1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 5KS, 6KS zgodnie z §8 oraz:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 6KS - 200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20 m, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 6KS – nie ogranicza się;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego – nie ogranicza się.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami 1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 5KS – 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 6KS - 200 m<sup>2</sup> oraz zgodnie z §9.

5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 5KS, 6KS zgodnie z §6.

6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 5KS, 6KS zgodnie z §7.

7. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną terenach oznaczonych symbolami 1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 5KS, 6KS zgodnie z §10.

8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 1KS, 2KS, 3KS, 4KS, 5KS, 6KS: obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu, a także drogi poza granicami planu.

§ 23. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KDZ**: droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak miejsca postojowe, w tym naziemne miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, ciągi i dojścia piesze, drogowe obiekty budowlane, zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury o wysokości nie większej niż 2 m.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie oznaczonym symbolem 1KDZ.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1KDZ – 25 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonego symbolem 1KDZ zgodnie z §6.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1KDZ zgodnie z §7.

6. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną na terenie oznaczonym symbolem 1KDZ zgodnie z §10.

7. Teren oznaczony symbolem 1KDZ zapewnia powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z obszarem planu.

§ 24. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL**: drogi publiczne klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak miejsca postojowe, w tym naziemne miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, ciągi i dojścia piesze, drogowe obiekty budowlane, zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury o wysokości nie większej niż 2 m.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:

1) 1KDL – od 12 m do 25 m lub zgodnie z rysunkiem planu;

2) 2KDL – 12 m;

3) 3KDL – od 12 m do 13 m;

4) 4KDL – 12 m lub zgodnie z rysunkiem planu;

5) 5KDL – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL zgodnie z §6.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL zgodnie z §7.

6. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną na terenach oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL zgodnie z §10.

7. Tereny oznaczone symbolami 1KDL, 3KDL i 5KDL zapewniają powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z obszarem planu.

§ 25. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD**: drogi publiczne klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak miejsca postojowe, w tym naziemne miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, ciągi i dojścia piesze, drogowe obiekty budowlane, zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury o wysokości nie większej niż 2 m.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1KDD, 3KDD, 4KDD, 10KDD – 10 m;
- 2) 2KDD – od 10 m do 11 m;
- 3) 5KDD – od 10 m do 12 m;
- 4) 6KDD – 12 m;
- 5) 7KDD – 11 m;
- 6) 8KDD – od 10 m do 13 m;
- 7) 9KDD – od 9 m do 13 m.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD zgodnie z §6.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD zgodnie z §7.

6. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną na terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD zgodnie z §10.

7. Tereny oznaczone symbolami 6KDD, 9KDD i 10KDD zapewniają powiązanie układu komunikacyjnego zewnętrznego z obszarem planu.

**§ 26.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KP**: ciąg pieszy publicznie dostępny wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną, urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej oraz obiektami małej architektury o wysokości nie większej niż 2 m.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie oznaczonym symbolem 1KP.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1KP – 5 m.

4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenie oznaczonym symbolem 1KP zgodnie z §6.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenie oznaczonym symbolem 1KP zgodnie z §7.

6. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną w terenie oznaczonym symbolem 1KP zgodnie z §10.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 27.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” przyjętego uchwałą Nr V/31/2003 Rady Miasta Otwocka z dnia 25 marca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2003 r. Nr 156 poz. 3872) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ługi Północne” w Otwocku przyjętego uchwałą Nr XLVII/559/02 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2002 r. Nr 276 poz. 7176).

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miasta w Otwocku

z dnia                    2019 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta w Otwocku

z dnia ..... 2019 r.

Zalacznik2.pdf



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta w Otwocku

z dnia . 2019 r.

Zalacznik3.pdf

## UZASADNIENIE

### **do uchwały dotyczącej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi”.**

Przedmiotowy projekt uchwały został przygotowany w oparciu o Uchwałę Nr LVII/570/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi” oraz „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi”. Ponadto projekt uwzględnia wyniki „Raportu ze stanu istniejącego na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi”.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

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

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka przyjętym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r. obszar opracowania znajduje się w strefie miejskiej struktury przestrzennej miasta i oznaczony jest symbolami M-10 i M-11. Kierunkowe wskazanie dla ww. terenów to obszary mieszkaniowe. W obrębie terenu M-10 wskazano strefę, w której dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej, natomiast w obrębie terenu M-11 wskazano strefę, w której dopuszcza się realizację zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej. Tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem M to tereny wskazane dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów (wolno stojącą, bliźniaczą, szeregowa) i dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych.

Projekt planu respektuje kierunki polityki przestrzennej miasta.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi” wyznaczono następujące tereny o różnych formach zagospodarowania: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej, MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, MWU - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U - tereny zabudowy usługowej, UK - teren zabudowy usług kultu religijnego, KS - tereny parkingów, KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej, KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej, KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, KP - teren ciągu pieszego.

Na terenie opracowania można wyróżnić zgrupowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w części północno-zachodniej przy ulicach Generalskiej, Hallera, Fieldorfa i Sosnowskiego oraz w części południowej od ulicy Danuty do granicy miasta. Wzdłuż ulicy Ługi położona jest luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Znaczna część z tej zabudowy to dawne budynki mieszkaniowe towarzyszące zabudowie zagrodowej i związane z nie istniejącą już funkcją rolniczą, która w przeszłości dominowała w tym rejonie. Środkową część opracowania

stanowią odłogowane od lat grunty rolne, w dominującej części zadrzewione. Grunty te są poprzecinane licznymi drogami pieszymi (przedeptami) gruntowymi, nie powiązаныmi z podziałem własnościowym.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka podstawowy układ komunikacyjny terenu opracowania będzie tworzyć południowy odcinek ulicy Generalskiej powiązany poprzez ul. Kuklińskiego z ul. Kraszewskiego. Wszystkim ww. drogom nadano w studium klasę dróg zbiorczych. Północna część ulicy Generalskiej, a także ulice Hallera, Ługi, Fieldorfa i Sikorskiego to drogi klasy lokalnej.

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

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

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

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.) w zakresie przedmiotowym planu i realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze 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. 2018 poz. 2081, ze zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej miasta Otwocka w dniu 1.02.2017 r. udostępniony został do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom. Termin na przesłanie odpowiedzi ustalono na 21 dni od daty otrzymania udostępnionych materiałów.

W dniach 03.04.2017 r. do 08.05.2017 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi” oraz prognoza oddziaływania na środowisko do wymienionego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 26.05.2017r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu

planu wpłynęły 4 rozbudowane pisma, łącznie zawierające 16 uwag - 5 zostało uwzględnionych w części, 8 nieuwzględnionych w całości, 3 uwzględnione w całości.

W związku z uwzględnieniem złożonych uwag, w dniach 27.11.2017r. do 31.12.2017r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi” oraz prognoza oddziaływania na środowisko do wymienionego planu miejscowego zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu.

Ponowne wyłożenie planu dotyczyło wyłącznie:

- ustaleń parametrów urbanistycznych w zakresie zmiany maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na załączniku graficznym do niniejszego obwieszczenia;
- dopuszczenia lokalizowania ogrodzeń w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych MW(U)
- wskazania stosowania rodzajów instalacji i paliw zgodnie z przepisami odrębnymi (tj. stosowną uchwałą Sejmiku Województwa przyjętą na podstawie art. 96 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) w obrębie terenów gdzie dopuszczono w planie zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 05.12.2017r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, której Prezydent Miasta Otwocka nie uwzględnił.

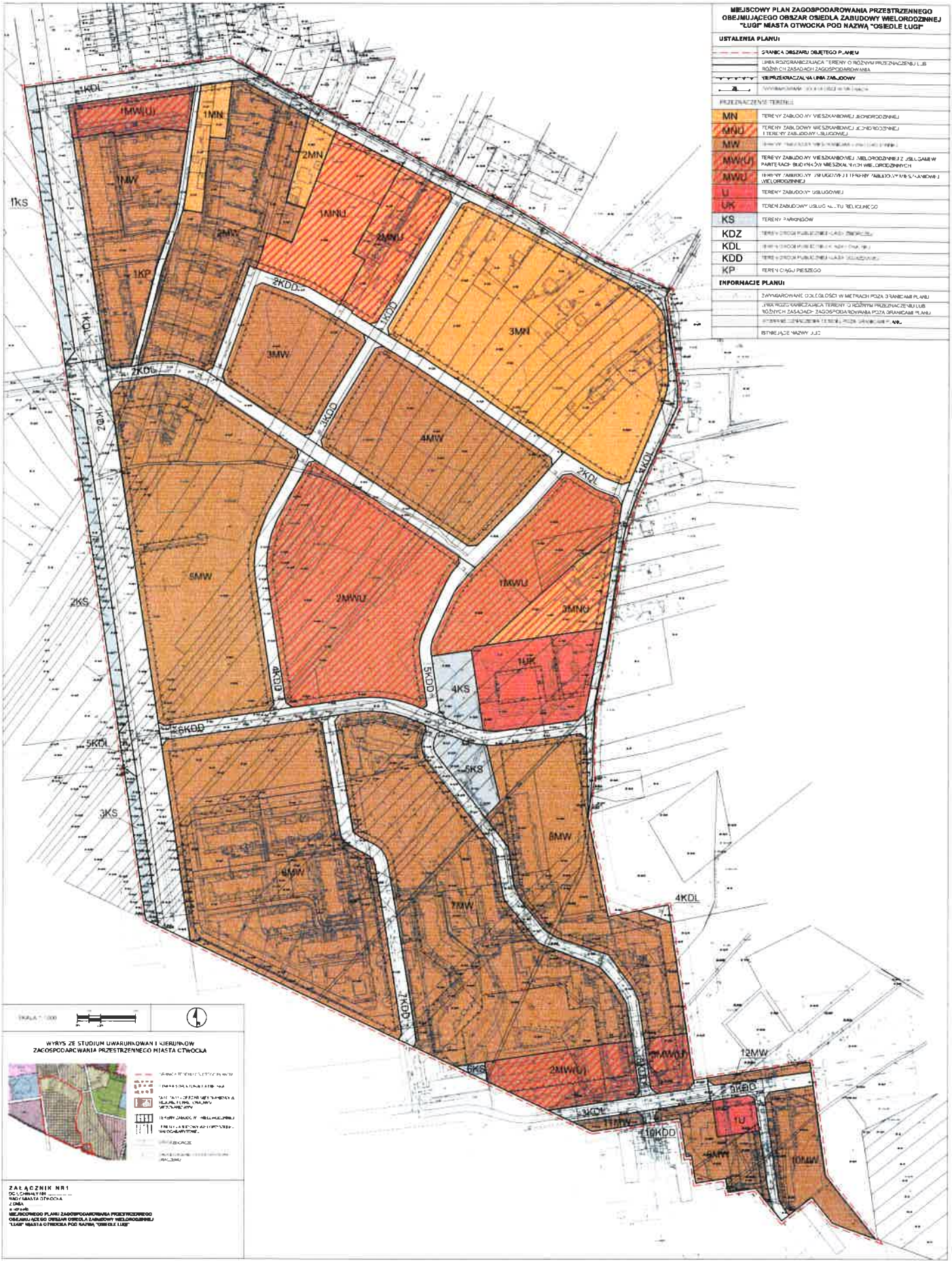
W związku z wnioskiem złożonym przez Radę Miasta Otwocka dotyczącym zmiany terenu oznaczonego symbolem 1U na teren oznaczony symbolem MN w dniach od 04.02.2019r. do 04.03.2019r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi” oraz prognoza oddziaływania na środowisko do wymienionego planu miejscowego zostały po raz trzeci wyłożone do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie planu dotyczyło wyłącznie terenu obejmującego działki ew. nr 4/1, 4/2, 4/3, 5/1 w obr. 31 zlokalizowane na rysunku projektu planu na terenie „1MN”.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 11.02.2019r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, z których Prezydent Miasta Otwocka uwzględnił jedną w całości.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 poz. 2081, ze. 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.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Otwock, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Uwzględniając wszystkie założenia prognozy- oszacowany bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego świadczy, iż realizacja ustaleń proponowanych w mpzp jest uzasadniona ekonomicznie.

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



**MIEJSYOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR OSIEDLA ZABUDOWY WIELORODZINNEJ "ŁUGI" MIASTA OTWOCKA POD NAZWĄ "OSIEDLE ŁUGI"**

**USTALENIA PLANU**

- GRANICA OBSZARU OBEJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYPREKAZAŁA NA LINII ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- MN TERENY ZABUDOWY WIEŻKAMBOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY WIEŻKAMBOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW TERENY ZABUDOWY WIEŻKAMBOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MWU TERENY ZABUDOWY WIEŻKAMBOWEJ WIELORODZINNEJ Z BILDAMI W PARTACH BUDYNKÓW WIEŻKAMBOWYCH WIEJOWYCH
- MWU TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I TERENY ZABUDOWY WIEŻKAMBOWEJ WIELORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I TERENY WIELORODZINNEJ
- KS TERENY PARKINGÓW
- KDZ TERENY DZIAŁEK PUBLICZNYCH I TERENY ZABUDOWY
- KDL TERENY DZIAŁEK PUBLICZNYCH I TERENY ZABUDOWY
- KDD TERENY DZIAŁEK PUBLICZNYCH I TERENY ZABUDOWY
- KP TERENY DZIAŁEK PUBLICZNYCH

**INFORMACJE PLANU**

- ZAPOMIENIĆ O DOKŁADNOŚCI W METRAH PODŁOŻY I GRANICACH PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PŁYTA GRANICZĄCA PLANU
- OSTRZEŻENIE: WYKAZAŁA NA LINII ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCE NAZWY ULIC

SKALA 1:1000

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA**

**ZARZĄDZNIK NR1**  
 DZIAŁALNOŚĆ W  
 MIEJSCOWOŚCI OTWOCKA  
 2 DWA  
 2024

**BEZCIEGOMY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR OSIEDLA ZABUDOWY WIELORODZINNEJ "ŁUGI" MIASTA OTWOCKA POD NAZWĄ "OSIEDLE ŁUGI"**



**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr .....Rady Miasta Otwocka  
z dnia .....2019 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej "Ługi" miasta Otwocka pod nazwą "Osiedle Ługi"

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG, W TYM UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH  
W CZĘŚCI, ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Poniższy wykaz dotyczy projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 03.04.2017 r. do 08.05.2017 r.

| Lp | Data uwagi | Nazwisko i imię,<br>nazwa jednostki<br>organizacyjnej i adres<br>zgłaszającego uwagę | Treść uwagi                               | Oznaczenie nieruchomości której<br>dotyczy uwaga   | Ustalenia projektu planu<br>dla nieruchomości której<br>dotyczy uwaga   | Rozstrzygnięcie<br>Prezydenta Miasta | Rozstrzygnięcie<br>Rady Miasta<br>załącznik nr 2 do<br>uchwały nr .....<br>z dnia .....2019 r. |                               | Uwagi  |
|----|------------|--|---|--|---|--------------------------------------|--|-------------------------------|--|
|    |            |  |   |  |   |                                      | Uwaga<br>uwzględniona  | Uwaga<br>nie-<br>uwzględniona |  |
| 1. | 2.         | 3.   | 4.  | 5.   | 6.  | 7.                                   | 8.   | 9.                            | 10.  |
| 1. | 24.05.2017 | osoba fizyczna   | Zmienić przeznaczenie na tereny parkingów | Obr.30 dz. ew. 22/37, 22/45, 22/33, 22/28, 22/78, 29, 22/34, 22/84, 22/86, 22/82, 27/9, 28/7 | 2MW(U) i 3MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych | Nieuwzgl. w części                   |  |                               | W terenie 2MW(U) zostało dopuszczone przeznaczenie terenu na parkingi. W obrębie terenu 3MW(U) nie ma obecnie istniejącego parkingu. |

| 1.         | 2. | 3.   | 4.  | 5.  | 6.   | 7.              | 8. | 9. | 10.   |
|------------|----|--|---|---|--|-----------------|----|----|---|
| 23.05.2017 |    | Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa<br>Ul. Andriollego 54<br>05-400 Otwock | 4.<br>1) Zmienić wskaźniki zabudowy na:<br>a) wysokość zabudowy – 18 m tj. 5 kondygnacji<br>b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%<br>c) wskaźnik miejsc parkingowych – 1,2 m.p./mieszkanie | 5.<br>Obr. 30 dz. ew.<br>1/5, 1/7, 1/9, 2/2, 3/9, 4/8, 5/8, 6/10, 7/17, 3/8, 4/7, 5/7, 7/11, 6/8, 7/12, 3/6, 4/5, 5/5, 6/5, 7/14, 7/12, 7/15, 4/1, 4/1/2, 7/7, 9/6, 10/16, 10/18, 11/4, 3/7, 4/3, 5/3, 6/3, 7/29, 7/5, 9/4, 10/4, 12/12, 7/8, 9/5, 39, 40, 7/30, 12/10, 12/16, 12/21, 13/3, 14/1, 16/3, 17/30, 17/49, 18/15, 14/6, 14/7, 17/50, 18/16, 19/28, 13/34, 13/16, 13/35, 12/46, 12/44, 12/42, 11/12, 12/68<br>7/20, 8/2, 9/12, 10/21, 11/15, 7/19, 7/28, 9/20, 9/11, 10/20, 10/28, 10/21, 11/9, 11/4, 11/5, 12/63, 12/65, 12/66, 12/67, 12/68, 12/69, 13/32, 13/33, 13/36, 15/15, 15/14, 17/15, 16/3, 17/21, 17/24, 17/22, 17/23, 17/25, 18/17, 18/10, 18/8, 18/7, 18/6, 19/15, 19/12, 19/17, 19/19, 19/29, 19/31, 19/21, 27/10, 27/9, 27/8, 28/6, 20, 28/7, 22/82, 22/80, 12/33, 13/9, 15/5, 17/35, 17/6, 17/7, 17/8, 21/4, 17/10, 17/11, 17/12, 16/1, 17/37, 17/27, 17/26, 17/15, 18/5, 19/14, 27/5, 18/4, 19/3, 27/4, 28/4, 28/5, 22/73, 22/74, 22/79, 22/76, 22/78, 22/88, 22/45, 22/37, 22/45, 22/33, 22/28, 22/78, 29, 22/34, 22/84, 22/86, 22/82, 27/9, 28/7<br>Obr. 29 dz.ew. 20/3, 20/6, 20/15 | 6.<br>6MW, 7MW, 8MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW(U) i 3MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych | 7.<br>Nieuwzgl. | 8. | 9. | 10.<br>Nieuwzględnione ze względu na niezgodność propozycji zapisu z ustaleniami Studium ... m. Otwock. |
| 2.         |    |  | 2) Zmienić wskaźniki zabudowy na:<br>a) wysokość zabudowy – 20 m tj. 5 kondygnacji<br>b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%<br>c) wskaźnik miejsc parkingowych – 1,2 m.p./mieszkanie       | 5.<br>Obr. 31 dz. ew. 1/3, 2/3, 6/4, 6/3, 6/6, 7/3, 8/5, 9/5, 11/14, 13/6, 14, 59, 47, 49/1, 49/5, 49/3, 50, 51/1, 51/10, 51/13, 51/16, 51/22, 52/3, 53/11, 53/7, 54/3, 55/3, 51/12, 51/15, 51/21, 51/18, 51/24, 52/5, 53/13, 53/9, 54/5, 55/5, 56/1, 36/31, 36/33, 38/4  | 6.<br>5MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MWU – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej   | 7.<br>Nieuwzgl. | 8. | 9. | 10.<br>Nieuwzględnione ze względu na niezgodność propozycji zapisu z ustaleniami Studium ... m. Otwock. |



|    |            |   |   |    |   |    |    |    |  |
|----|------------|---|---|----|---|----|----|----|--|
| 1. | 2.         | 3.  | 4.  | 5. | 6.  | 7. | 8. | 9. | 10.  |
| 3. | 26.05.2017 | Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Danuty 14 w Otwocku<br>Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Danuty 44 w Otwocku<br>Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Danuty 12 w Otwocku<br>Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Danuty 6 i 8 w Otwocku | 1) Znieść zakaz §6 ust. 1 - lokalizowania ogrodzeń tj. wykreślić fragment „... oraz terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych” | -  | MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej<br>MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych<br><br>Nieuwzgl. |    |    |    | Groźenie działań zabudowy wielorodzinnej i tworzenie zamkniętych enklaw powoduje: zjawisko izolacji społecznej, utrudnienia komunikacyjne zwłaszcza dla ruchu pieszego, spadek poczucia bezpieczeństwa w okolicach grodzonych nieruchomości oraz utrudnienia prowadzenia działalności gospodarczej poprzez ograniczenie dostępu klientów do usług. |

| 1. | 2. | 3. | 4.   | 5.                  | 6.   | 7.                        | 8. | 9. | 10.  |
|----|----|----|--|---------------------|--|---------------------------|----|----|--|
|    |    |    | <p>2) Znieść zakaz lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych i przyjęcie następujących zasad:</p> <p>a) wykreślić §6 ust. 4 pkt 1 i dopuścić lokalizację urządzeń i tablic reklamowych na ogrodzeniach na terenach MW i MW(U) o powierzchni do 12m<sup>2</sup>,</p> <p>b) dopuścić lokalizację urządzeń i tablic reklamowych na balkonach budynków oraz obiektach budowlanych infrastruktury technicznej</p> |                     | <p>MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone symbolem MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych - oznaczone symbolem</p> | <p>Nieuwzgl. w części</p> |    |    | <p>Nieuwzględnione w zakresie dopuszczenia lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych na ogrodzeniach, balkonach budynków oraz obiektach budowlanych infrastruktury technicznej. Zapis §6 ust. 4 pkt 1 został przerwany i dopuszczono na terenach MW i MW(U) lokalizację urządzeń i tablic reklamowych wolno stojących.</p> |
|    |    |    | <p>3) Wykreślić §7 ust.5 oraz §10 ust. 12 pkt 1</p>  | <p>obszar planu</p> | <p>obszar planu</p>  | <p>Nieuwzgl. w części</p> |    |    | <p>Nieuwzględnione w zakresie wykreślenia §7 ust 5, a w §10 ust. 12 pkt 1 - został wykreślony fragment „w tym z kołówni osiedlowej przy ul. Andriollego 60 oraz karczewskiej ciepłowni Komunalnego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.”.</p>  |
|    |    |    | <p>4) W §14 ust. 2 pkt 5, a także w obrębie całego planu zmienić dopuszczalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych z 2000 m<sup>2</sup> na 200 m<sup>2</sup>.</p>  | <p>obszar planu</p> | <p>obszar planu</p>  | <p>Nieuwzgl.</p>          |    |    | <p>Obszar Planu, położony na obrzeżach Otwocka, stanowi teren rozwoju funkcji mieszkaniowych i usług o większej powierzchni handlowej.</p>   |

| 1. | 2.         | 3.   | 4.  | 5.   | 6.   | 7.        | 8. | 9. | 10.   |
|----|------------|--|---|--|--|-----------|----|----|---|
| 4. | 26.06.2017 | TBM DOM<br>Spółka z o.o.<br>Al. Niepodległości 69<br>02-626 Warszawa | 5) Zlikwidować zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (takich jak altany ogrodowe, elementy małej architektury, wyposażenie placu zabaw, budka strażnicza, przyczepa kempingowa) | obszary zabudowy w planie, w szczególności tereny MW | obszary zabudowy w planie, w szczególności tereny MW   | Nieuwzgl. |    |    | Altany ogrodowe, elementy małej architektury, wyposażenie placu zabaw zgodnie z ust. Prawo budowlane nie są tymczasowymi obiektami budowlanymi. |
|    |            |  | 6) Zmienić przeznaczenie na tereny rekreacji i zieleni w tym: siłownię miejską, ławki, tor dla żyworolek, miasteczko ruchu drogowego, park  | Obr.30 dz. ew.1/5, 1/7, 1/9, 2/2, 3/9, 4/8, 7/17     | 6MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  | Nieuwzgl. |    |    | Właściciel i użytkownik wieczysty tego terenu nie składają uwag do przewidzianego przeznaczenia terenu.   |
|    |            |  | 1) W § 15 ust. 2 pkt 3 zmienić powierzchnie biologicznie czynną na nie mniej niż 55%  | -  | 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej                 | Nieuwzgl. |    |    | Nieuwzględnione ze względu na niezgodność propozycji zapisu z ustaleniami Studium ... m. Otwock.  |
|    |            |  | 2) W § 15 ust. 2 pkt 5 zmienić intensywność zabudowy na nie więcej niż 1,3.   | -  | 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | Nieuwzgl. |    |    | Nieuwzględnione ze względu na niezgodność propozycji zapisu z ustaleniami Studium ... m. Otwock.  |
|    |            |  | 3) W § 15 ust. 3 pkt 1 zmienić max wysokość zabudowy na 16 m  | -  | 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | Nieuwzgl. |    |    | Nieuwzględnione ze względu na niezgodność propozycji zapisu z ustaleniami Studium ... m. Otwock.  |

| 1. | 2. | 3. | 4.   | 5. | 6.   | 7.        | 8. | 9. | 10.  |
|----|----|----|--|----|--|-----------|----|----|--|
|    |    |    | 4) W § 15 ust. 9 pkt 2 lit. a) zmienić ilość miejsc postojowych na mieszkaniu z 2 msc postojowych na mieszkaniu na 1,2 msc postojowych na mieszkaniu | -  | 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | Nieuwzgl. |    |    | Nieuwzględnione ze względu na niezgodność propozycji zapisu z ustaleniami Studium ... m. Otwock. |

Poniższy wykaz dotyczy projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 27.11.2017 r. do 31.12.2017 r. w zakresie:

- ustaleń parametrów urbanistycznych tj. zmiany maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach oznaczonych symbolami MN i MNU,
- dopuszczenia lokalizowania ogrodzeń w terenach zabudowy wielorodzinnej MW i terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych MW(U),
- wskazania stosowania rodzajów instalacji i paliw zgodnie z przepisami odrębnymi (tj. stosowną uchwałą Sejmiku Województwa przyjętą na podstawie art. 96 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) w obrębie terenów gdzie dopuszczono w planie zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła.

| Lp | Data 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 uwag | Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik nr 2 do uchwały nr ..... z dnia .....2019 r. | Uwagi   |
|----|------------|---|---|---|---|--|--|---|
| 1. | 2.         | 3.  | 4.  | 5.  | 6.  | 7.   | 8.   | 10.   |
| 1. | 15.01.2018 | osoba fizyczna  | 1) W §23 1 ustalono szerokość w liniach rozgraniczających terenu 1KDL od 12 do 25 m, natomiast na rysunku szerokość jest zmienna i wynosi nawet 2 m. Zawężenie drogi poniżej 12 m jest niezgodne z przepisami, a sam ww. zapis jest błędny. | Obr. 28 dz. ew. 41, 143/1, 168/1, 168/2, 173/5,<br>Obr. 29, dz. ew. 1/15, 67/5<br>Obr. 30 dz. ew. 21/6, 21/5,<br>Obr. 31 dz. ew. 3/1, 3/2, 57/1,<br>57/2, 8/6, 9/6, 11/5, 10/1,<br>60/1, 11/15, 11/17, 12/4,<br>13/2, 13/14, 14/6, 15/6, 16/1,<br>17/1, 19/1, 20/1, 62/1, 63/1,<br>25/1, 66/1, 27/4, 27/2, 28/2,<br>29/2, 30/2, 31/4, 33/5, 33/4,<br>58, 33/16, 33/18, 36/20,<br>36/22, 36/24, 36/26, 67/2,<br>68/2, 69/2, 37/15, 37/18,<br>42/6, 43/2, 71, 72, 17/6, 17/7,<br>17/8, 17/9, 17/10, 17/11,<br>17/12 | 1KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej                    | Nieuwzgl.  | Uwaga uwzględniona   | Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia. Autor uwagi nie zacytował całości ustaleń dot. szerokości w liniach rozgraniczających ww. terenu drogi. W Planie szerokość tą określono „od 12 m do 25 m <u>lub</u> zgodnie z rysunkiem planu”. Zawężenie drogi poniżej 12 m wynika z jej położenia na granicy obszaru Planu (część tej drogi znajduje się poza tym obszarem). |

| 1. | 2. | 3. | 4.   | 5.  | 6.  | 7.               | 8. | 9. | 10.   |
|----|----|----|--|---|---|------------------|----|----|---|
|    |    |    | <p>2) Dla terenu 1KDL w obowiązującym Planie os. Ługi Północne zapisy dla terenu ww. drogi odnoszą się m.in. do ścieżki rowerowej i chodników. W wyłożonym planie brak takich ustaleń dla tej drogi. Czy to oznacza, że Plan tego nie przewiduje i te elementy zagospodarowania zostaną rozebrane?</p> | <p>Obr. 28 dz. ew. 41, 143/1, 168/1, 168/2, 173/5,<br/>Obr. 29, dz. ew. 1/15, 67/5<br/>Obr. 30 dz. ew. 21/6, 21/5,<br/>Obr. 31 dz. ew. 3/1, 3/2, 57/1,<br/>57/2, 8/6, 9/6, 11/5, 10/1,<br/>60/1, 11/15, 11/17, 12/4,<br/>13/2, 13/14, 14/6, 15/6, 16/1,<br/>17/1, 19/1, 20/1, 62/1, 63/1,<br/>25/1, 66/1, 27/4, 27/2, 28/2,<br/>29/2, 30/2, 31/4, 33/5, 33/4,<br/>58, 33/16, 33/18, 36/20,<br/>36/22, 36/24, 36/26, 67/2,<br/>68/2, 69/2, 37/15, 37/18,<br/>42/6, 43/2, 71, 72, 17/6, 17/7,<br/>17/8, 17/9, 17/10, 17/11,<br/>17/12</p> | <p>1KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej</p> | <p>Nieuwzgl.</p> |    |    | <p>Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia. Plan nie wyklucza powyższych elementów drogi.</p>   |
|    |    |    | <p>3) Autor uwagi kwestionuje obowiązywanie zmiany planu obejmującego teren projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” wskazując iż Rada Miasta Otwocka uchwałą Nr LIX/584/14 z dn. 30 października 2014 r. stwierdziła, iż plan ten jest nie aktualny</p>                                  | <p>-</p>  | <p>-</p>  | <p>Nieuwzgl.</p> |    |    | <p>Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia. Przywołana uchwała RM Otwocka jak zostało wskazane w uwadze uznała plan za obowiązujący jednak nieaktualny.</p> |
|    |    |    | <p>4) Wprowadzony zapis §11 planu dot. tzw. opłaty adiacenckiej jest nie transparentny i może stwarzać precedens do ustalania (lub nie) tej opłaty zupełnie dowolnie</p>   | <p>-</p>  | <p>-</p>  | <p>Nieuwzgl.</p> |    |    | <p>Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia. Zapis §11 jest zgodny z ust. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36 ust. 4).</p>                |

| 1. | 2. | 3. | 4.  | 5. | 6. | 7.        | 8. | 9. | 10.   |
|----|----|----|---|----|----|-----------|----|----|---|
|    |    |    | <p>4) Informacja o wyłożeniu planu w określonym w Obwieszczeniu zakresie budzi wątpliwości co do zgodności z art. 17 ust. o zagospodarowaniu przestrzennym</p>  | -  | -  | Nieuwzgl. | -  |    | <p>Projekt planu został wyłożony dwukrotnie. Po raz pierwszy wyłożono ten projekt w całym zakresie, natomiast drugie wyłożenie dotyczyło zmian wprowadzonych po pierwszym wyłożeniu. Społeczeństwo miało możliwość zapoznania się z całym dokumentem w toku prac planistycznych oraz składania wniosków i uwag w stosunku do całego obszaru Planu i jego ustaleń.</p> |
|    |    |    | <p>6) Układ drogowy „nie zawiera wystarczających rozwiązań komunikacyjnych, w tym włączenia z miejskim układem drogowym wg chronologicznych kategorii: droga dojazdowa, droga lokalna, droga zbiorcza, droga główna.” Brak powiązania z ukł. komunikacyjnym osiedla Ługi Karczew, co powoduje, że cały ciężar obsługi osiedla będzie skierowany na drogę lokalną 5KDL, tj. ul. Hallera, która nie spełnia parametrów technicznych i co spowoduje nieznacznie uciążliwość.</p> | -  | -  | Nieuwzgl. |    |    | <p>Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia. Plan określa powiązania układu komunikacyjnego wewnątrz obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym w §22, 23 i 24.</p>  |
|    |    |    | <p>7) W ukł. komunikacyjnym brak jest niezbędnej ilości dróg zbiorczych. Ul. Generaliską należy połączyć z ul. Batoro, a ul. Okrzei przedłużyć do ul. Z Nałkowskiej</p>   | -  | -  | Nieuwzgl. | -  |    | <p>Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia oraz obszaru planu (wymienione połączenia znajdują się poza jego granicami).</p>   |

| 1. | 2. | 3.   | 4.  | 5.  | 6.                                   | 7.               | 8. | 9.  | 10.   |
|----|----|--|---|---|--------------------------------------|------------------|----|---|---|
|    |    |  | <p>8) Utworzenie w środku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej terenu usługowego z możliwością wybudowania supermarketu jest nie przemyślane, ze względu na uciążliwość jakie powoduje taki obiekt. Z budową Supermarketu wiązać się musi nowy układ komunikacyjny, parkingi itp.</p>   | <p>Dz. ew. 4/1, 4/2, 4/3, 5/1 obr. 31</p>           | <p>1U – teren zabudowy usługowej</p> | <p>Nieuwzgl.</p> |    |   | <p>Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia. Teren 1U jest obsługiwany z drogi publicznej. Istnieje tutaj możliwość lokalizacji różnego typu usług np. typu biura, fryzjer, szewc.</p> |
|    |    | <p>9) Przywrócić faktyczny status ul. Hallera tj. drogi lokalnego charakteru i wdrożenie takiej organizacji ruchu, która będzie kierowała tok kilku tysięcy pojazdów na dobę z osiedla Ługi, w tym z Karczewa na drogę o tym samym charakterze „Z – Zbiorcza” lub wyższej kategorii. Wnosimy aby nadmierny ruch nie był kierowany w wąską ul. Hallera.</p> | <p>Obr. 28 dz. ew. 41, 143/1, 168/1, 168/2, 173/5,<br/>Obr. 29, dz. ew. 1/15, 67/5<br/>Obr. 30 dz. ew. 21/6, 21/5,<br/>Obr. 31 dz. ew. 3/1, 3/2, 57/1, 57/2, 8/6, 9/6, 11/5, 10/1, 60/1, 11/15, 11/17, 12/4,<br/>13/2, 13/14, 14/6, 15/6, 16/1, 17/1, 19/1, 20/1, 62/1, 63/1, 25/1, 66/1, 27/4, 27/2, 28/2, 29/2, 30/2, 31/4, 33/5, 33/4, 58, 33/16, 33/18, 36/20, 36/22, 36/24, 36/26, 67/2, 68/2, 69/2, 37/15, 37/18, 42/6, 43/2, 71, 72, 17/6, 17/7, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 17/12</p> | <p>1KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej</p> | <p>Nieuwzgl.</p>                     |                  |    | <p>Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia. Organizacja ruchu nie jest przedmiotem ustaleń planu.</p> |   |

| 1. | 2. | 3. | 4.   | 5. | 6. | 7.        | 8. | 9.  |
|----|----|----|--|----|----|-----------|----|---|
|    |    |    | <p>10) W §26 planu, są dwa zapisy, które mogą być niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym oraz przyjęte bez wyraźnego powodu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Na obszarze objętym planem tracą moc ustania zmiany mpzp obejmującego teren projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” przyjętego uchwałą Nr V/31/2003 RM Otwocka z dn. 25.03.2003 r.” – ww. zmiana nie obowiązuje;</li> <li>• Utrata mpzp „Ługi Północne” w Otwocku uchwałą Nr XLVII/559/02 RM Otwocka z dn. 3.09.2002 r., jest niezrozumiałą i niezwiązaną z obwieszczonym planem. Brak rzeczywistego powodu i przyczyn dla kt. dokonuje się unieważnienia aktualnie obowiązującego mpzp. Niesie to określone znaczne konsekwencje finansowe dla budżetu miasta Otwocka oraz dla mieszkańców zamieszkałych na tym terenie. Wyduży to znacznie tok procedury wszelkich inwestycji zaś mieszkańcy zmuszeni będą ponieść koszty wydawanych dec. o war. zabudowy”</li> </ul> | -  |    | Nieuwzgl. |    |   |
|    |    |    |  |    |    |           |    | <p>Uwaga nie dotyczy zakresu wyłożenia. Powyższe zapisy w projekcie planie są zgodne przepisami ust. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapis ten dotyczy obszaru planu obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej „Ługi” miasta Otwocka pod nazwą „Osiedle Ługi” i nie powoduje utraty ważności mpzp „Ługi Północne” w Otwocku, poza obszarem ww. sporządzonego projektu planu.</p> |



Poniższy wykaz dotyczy projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 04.02.2019 r. do 25.02.2019 r. w zakresie:  
 – terenu obejmującego działki ew. nr 4/1, 4/2, 4/3, 5/1 w obr. 31 zlokalizowane na rysunku projektu planu na terenie „1MN”.

| Lp | Data uwagi. | Nazwisko i imię,<br>nazwa jednostki<br>organizacyjnej i adres<br>zgłaszającego uwagę | Treść uwagi   | Oznaczenie<br>nieruchomości<br>której dotyczy<br>uwaga | Ustalenia projektu<br>planu dla<br>nieruchomości której<br>dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie<br>Prezydenta<br>w sprawie<br>rozpatrzenia<br>uwag | Rozstrzygnięcie<br>Rady Miasta<br>załącznik nr 2 do<br>uchwały nr .....<br>z dnia .....2019 r. |    | Uwagi |  |
|----|-------------|--|---|--|--|--|--|----|-------|--|
|    |             |  |   |  |  |  | Uwaga<br>uwzglę-<br>dniona   | 8. |       |  |
| 1. | 25.02.2019  | osoba fizyczna   | Zastrzeżenie do możliwości<br>zabudowy jednorodzinnej dla<br>działek 4/2, 4/3 w obr. 31<br>z uwagi na brak możliwości<br>zapewnienia drogi dojazdowej.<br>(za wąski dojazd) | dz. ew. nr 4/2,<br>4/3 w obr. 31                       | 1MN- zabudowa<br>mieszkaniowa<br>jednorodzinna                           | Nieuwzgl.  | 7.   | 8. | 10.   |  |
|    |             |  |   |  |  |  | 9.   | 9. |       | Zaden przepis prawa nie<br>wprowadza obowiązku<br>gminy zapewnienia w mpzp<br>bezpośredniego dostępu do<br>drogi publicznej każdej<br>działce, na której<br>dopuszczalna jest<br>zabudowa. Możliwa jest<br>bowiem również zabudowa<br>nieruchomości, która ma<br>jedynie pośredni dostęp do<br>drogi publicznej przez drogę<br>wewnętrzną lub przez<br>ustanowienie odpowiedniej<br>szlachej drogowej.<br>Właściciel nieruchomości<br>musi we własnym zakresie<br>podjąć starania o<br>zapewnienie sobie dojazdu<br>do tej działki budowlanej<br>(zgodnie z par. 14<br>rozporządzenia Ministra<br>Infrastruktury z dnia 12<br>kwietnia 2002 r. w sprawie<br>warunków technicznych<br>jakim powinny odpowiadać<br>budynki i ich usytuowanie –<br>„Do budynku i urządzeń z<br>nim związanych,<br>wymagających dojazdów<br>funkcje te mogą spełnić<br>dojścia, pod warunkiem, że<br>ich szerokość nie będzie<br>mniejsza niż 4,5 m”),<br>korzystając z prawnie<br>dopuszczalnych form.<br>Zatem ciąg pieszy KP<br>spełnia taką funkcję. |



**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr .....Rady Miasta Otwocka  
z dnia .....2019 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego obszar osiedla zabudowy wielorodzinnej "Ługi" miasta Otwocka pod nazwą "Osiedle Ługi"

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945z późn. zm.) Rada Miasta Otwocka rozstrzyga co następuje:

### **§ 1.**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym wybudowanie drogi publicznej wraz z uzbrojeniem podziemnym,
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

### **§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia miejsc i dróg publicznych.

### **§ 3.**

1. Realizacja inwestycji, określonych w §2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

### **§ 4.**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1366 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

### **§ 5.**

1. Zadania własne gminy w zakresie dróg publicznych finansowane będą z budżetu miasta oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej lub przez budżet miasta oraz dotacje z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

