

Projekt

z dnia 17 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2
obr. 48 w Otwocku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z Uchwałą Nr LXXI/557/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku zmienionej Uchwałą Nr LXXIV/567/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2018 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka*, przyjętego uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miejskiej Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

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

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połąciach;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m: gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało określone w ustaleniach szczegółowych określonych planem;
- 5) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla danych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 14,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - dla usług – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego.

§ 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz nr 222 Dolina Środkowej Wisły, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz przyłączenia do działek sąsiednich.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) przy realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do projektowanej kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz istniejącej lub projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepłownictwo:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z projektowanej miejskiej sieci ciepłej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu zaopatrzenia obiektu w ciepło z sieci ciepłowniczej dopuszcza się zaopatrzenie z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych takich jak: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 11. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU.

§ 12. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe; dopuszcza się użycie elementów drewnianych, kamiennych lub kamiennopodobnych w kolorach naturalnych;
- 2) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;
- 3) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu i brązu z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej wyłącznie zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej wyłącznie zabudowy usługowej;
- 4) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w postaci budynków wolnostojących lub w budynkach mieszkalnych jako lokal użytkowy;
- 5) dopuszczenie usług bez przesądzania ich profilu, w tym: handlu, gastronomi, kultury, edukacji, oświaty, biur i administracji, ochrony zdrowia, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) myjni samochodowych, stacji paliw, zakładów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych,
 - b) zakładów rzemieślniczych,
 - c) usług pogrzebowych,
 - d) obiektów usługowych wymagających placów składowych oraz baz pojazdów transportu towarowego,
 - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - f) hoteli, hosteli;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 100 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z § 9 pkt 3;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

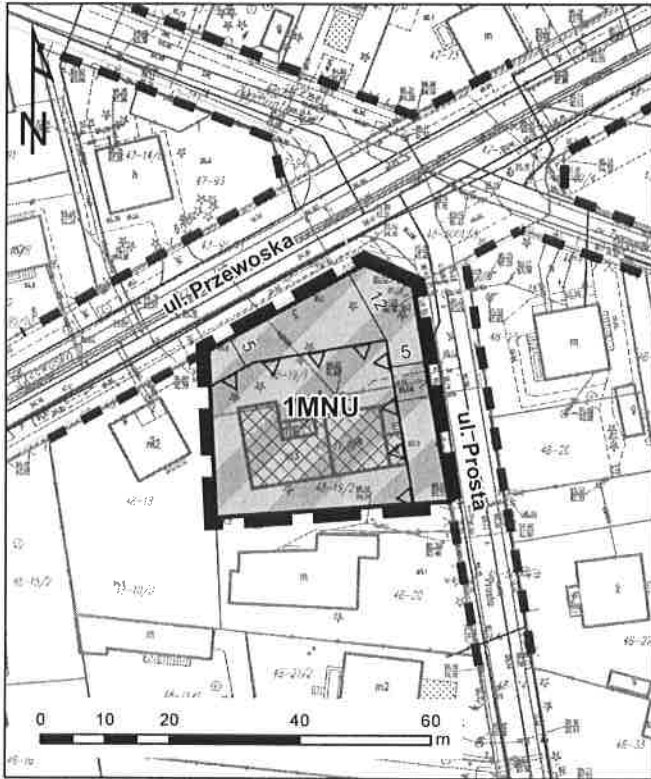
Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Monika Joanna Kwiek



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR DZ. EW. 19/1, 19/2 OBR. 48 W OTWOCKU

rysunek planu | skala 1:1 000



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

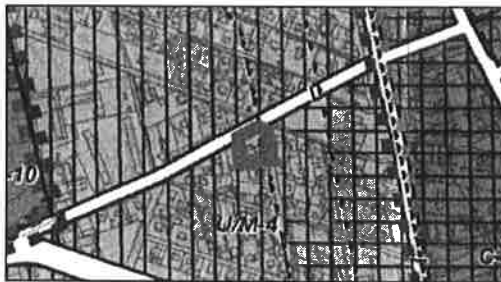
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach
- MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

cały obszar planu położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz nr 222 Dolina Środkowej Wisły

- linia rozgraniczająca drogi poza planem
- istniejąca zabudowa
- działki ewidencyjne
- sieć elektroenergetyczna
- sieć gazowa
- sieć kanalizacyjna
- sieć wodociągowa

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- Tereny w ramach rejonów funkcjonalnych
- U/M obszary usługowo-mieszkalniowe
- drogi lokalne o podstawowym znaczeniu
- Zasady zagospodarowania w ramach terenów
- tereny zabudowy wielorodzinnej
- tereny zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej
- Ograniczenie wysokościowe
- do max. 16 m
- do max. 18 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR DZ. EW. 19/1, 19/2 OBR. 48 W OTWOCKU

załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Otwocka
z dnia

Sporządzający	Prezydent Miasta Otwocka
Wykonawca	Budplan Sp. z o.o.
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	inż. Kamil Suchożebski inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
2020 R.	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Otwocka
z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2019 r. do 8 października 2019 r., uwagi można było wносить do dnia 23 października 2019 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), do Prezydenta Miasta Otwocka uwagi nie wpłynęły.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia 2020 r. do 18 lutego 2020 r., uwagi można było wносить do dnia 3 marca 2020 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), do Prezydenta Miasta Otwocka uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2020 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gminy i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg gminnych, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXXI/557/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku zmienionej Uchwałą Nr LXXIV/567/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2018 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury poprzez zapisy zawarte w §5,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, ustalenia zostały zawarte w §6,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapisy zawarte w §6. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. W granicy miejscowego planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze nie znajdują się obiekty zabytkowe, ani dobra kultury współczesnej,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 z późn. zm.) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy zawarte w §6. Miejscowy plan umożliwi zastosowanie projektowania uniwersalnego,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu, uwzględniając zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ład przestrzenny,
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono wnioski, które zostały wniesione w trakcie procedury,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej poprzez zapisy zawarte w §10,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były

publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnienia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zapisy zawarte w §10.

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez istniejące drogi, zlokalizowane poza obszarem planu – ul. Przewoska, ul. Prosta;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – układ komunikacyjny zlokalizowany jest poza obszarem planu, istniejące drogi posiadają infrastrukturę pieszą i rowerową;
- 3) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Dotychczas na obszarze nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt obejmuje działki już zagospodarowane, zabudowane. W planie nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania.

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka, przyjętego uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miejskiej Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący część obr. 48 w Otwocku, obejmujący dz. ew. nr 19/1 i 19/2. Obszar położony jest w rejonie skrzyżowania ul. Przewoskiej, Prostej i Zygmunta. Powierzchnia

wynosi ok. 0,1 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu. Projekt planu miejscowego ustala teren budowlany, oznaczony symbolem MNU przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska Otwocka podjęła uchwałę Nr LXXI/557/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku,
- 2) Rada Miejska Otwocka podjęła uchwałę Nr LXXIV/567/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXXI/557/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar dz. ew. 19/1, 19/2 obr. 48 w Otwocku,
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 4) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 5) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 6) projekt planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 8) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2019 r. do 8 października 2019 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 3 października 2019 r.,
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 23 października 2019 r. W ww. terminie uwagi nie wpłynęły.
- 11) przedstawiono Komisji Ochrony Środowiska i Urbanistyki Rady Miasta Otwocka projekt planu, do którego Komisja wniosła uwagi;
- 12) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty z uwagi Komisji Ochrony Środowiska i Urbanistyki;
- 13) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia 2020 r. do 18 lutego 2020 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 5 lutego 2020 r.,

- 14) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 3 marca 2020 r. W ww. terminie uwagi nie wpłynęły;
- 15) przedstawiono Radzie Miasta Otwocka do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283). Uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z up. Prezydenta Miasta Otwocka

Piotr Bortoszewski
Sekretarz Miasta