



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „EMILII PLATER”

PONOWNE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



SPORZĄDZIŁ:

Prezydent Miasta Otwocka

OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

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

WARSZAWA 2021

**UCHWAŁA Nr/...../21
RADY MIASTA OTWOCKA
z dnia 2021 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVIII/227/2016 Rady Miasta Otwocka z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Emilii Plater”, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., Rada Miasta Otwocka uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater”, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

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

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) dobro kultury współczesnej - miejsce pamięci;
- 7) otwarcie widokowe;
- 8) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 9) budynki o walorach zabytkowych;
- 10) wymiary w metrach;
- 11) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;
- 12) ścieżka rowerowa.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub wymiar działki na odcinku bezpośrednio graniczącym z drogą, z której następuje główny wjazd;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych, a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 2 m oraz schody zewnętrzne i pochylnie;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą położenie ściany budynku na działce budowlanej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 1 m oraz schody zewnętrzne i pochylnie, z dopuszczeniem cofnięcia fragmentów ściany budynku, pod warunkiem, że ich długość nie przekroczy łącznie 10% długości elewacji;

- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynków o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **zapleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych – **MW/U**;
- 5) tereny zabudowy usług nieuciążliwych – **U**;
- 6) tereny zabudowy usług oświaty – **UO**;
- 7) teren zabudowy usług publicznych – **UP**;
- 8) teren obsługi komunikacji samochodowej – **KS**;
- 9) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – **E**;
- 10) teren infrastruktury ciepłowniczej – **C**;
- 11) lasy – **ZL**;
- 12) tereny parków leśnych – **ZPL**;
- 13) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 14) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;

17) teren publicznego ciągu pieszego – **CP**;

18) teren drogi wewnętrznej – **KDW**.

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U**, **MW**, i **MW/U** z wyłączeniem budynków zabytkowych objętych ochroną w planie oraz budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu, jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **U**, **UO** i **UP** jako element wkomponowany w budynek z wyłączeniem budynku wpisanego do rejestru zabytków, lub jako element wkomponowany w wolno stojące przestrzenne logo lub znak przedsiębiorcy, lub na zapleczu działki budowlanej, o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu;
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **ZL**, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°,
 - d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 10% chromatyczności barwy

- przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni;
- 3) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MN/U**, **MW**, **MW/U**, **UO**, **UP**, **E** i **C** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadająca systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych,
 - c) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków – z uwzględnieniem § 7 pkt 2,
 - d) dla budynków zabytkowych objętych ochroną w planie – z uwzględnieniem § 7 pkt 4,
 - e) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu – z uwzględnieniem § 6 pkt 3,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem MW/U-1 – z uwzględnieniem § 8 pkt 2 lit. d;
 - 4) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem **U** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadająca systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, w formie jednolitego dla całego budynku akcentowania elewacji, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,
 - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych;
 - 5) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **KS** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
 - a) kolorystyka ścian o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni,
 - b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych,
 - c) dopuszcza się elewacje w całości lub części szklane lub ażurowe,
 - d) dla garaży w formie szeregowej kolorystyka, forma i rodzaj elewacji muszą być jednakowe dla wszystkich segmentów w pojedynczym zespole zabudowy;
 - 6) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** ustala się dachy:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy płaskie o spadku do 10° oraz jednospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,
 - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj (z dopuszczeniem stosowania różnych materiałów) i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - d) dla budynków zabytkowych objętych ochroną w planie – z uwzględnieniem § 7 pkt 4,
 - e) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu – z uwzględnieniem § 6 pkt 3;
- 7) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **MW** i **MW/U** ustala się dachy:
- a) płaskie o spadku do 10° oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
 - b) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj (z dopuszczeniem stosowania różnych materiałów) i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;
- 8) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **U** i **UP** ustala się dachy:
- a) na terenie oznaczonym symbolem U-1 płaskie o spadku do 10°,
 - b) na pozostałych terenach płaskie o spadku do 10° oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
 - c) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
 - d) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków – z uwzględnieniem § 7 pkt 2;
- 9) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **UO**, **E** i **C** ustala się dachy:
- a) płaskie o spadku do 10°, łukowe oraz dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°, przy czym główne połacie dachu spadzistego muszą posiadać jednakowy spadek,
 - b) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym lub czarnym, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich;
- 10) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **KS** ustala się dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, przy czym dopuszcza się realizację na ostatniej kondygnacji parkingu otwartego.

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

- 1) w zakresie ochrony środowiska:

- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, MW i MW/U, dopuszczonej niniejszym planem,
- c) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,
- d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **MW** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** i **MW/U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenów oznaczonych symbolem **UO** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **UP** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla domów opieki społecznej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami **ZP** i **ZPL** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- f) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,
- g) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,

- realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczanej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 2) w zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego poprzez zakaz:
- a) dokonywania trwałych zmian rzeźby terenu, z wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem budynku oraz budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - c) organizowania rajdów motorowych i samochodowych, w szczególności w obrębie wydm,
 - d) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, piasku oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się ochronę budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu poprzez:
- a) zachowanie formy stylistycznej budynku zgodnej z lokalną tradycją architektoniczną,
 - b) przebudowę i rozbudowę budynku z zastosowaniem zasady zachowania i kontynuacji formy architektonicznej istniejącego obiektu w zakresie proporcji bryły, kształtu dachu, detalu (w tym podziałów stolarki okiennej), wystroju i kompozycji elewacji zgodnie z cechami pierwotnymi;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i zagospodarowania terenu, które zakłócają wgląd na budynek z dróg publicznych,
 - d) zakaz realizacji funkcji garażowej i gospodarczej w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku,
 - e) przy wykonywaniu robót budowlanych, nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań dla całego budynku w zakresie jednolitej stolarki okiennej, kolorystyki, formy i rodzaju elewacji oraz kolorystyki, kształtu i spadku dachu,
 - f) zakaz rozbiórki, z wyłączeniem uzasadnionych przypadków, w szczególności związanych ze złym stanem technicznym budynku – obowiązek uzgadniania rozbiórki części lub całości obiektów objętych ochroną w planie i ujętych w ewidencji zabytków z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się na rysunku planu budynek wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – budynek dawnego Sądu Grodzkiego;
- 2) wszelkie prace budowlane i remontowe dotyczące budynku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi;

- 3) wskazuje się na rysunku planu budynki zabytkowe objęte ochroną w planie – budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 4) ustala się ochronę budynków zabytkowych, o których mowa w pkt 3 poprzez:
 - a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
 - b) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - c) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
 - d) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu bitumicznego jako pokrycia dachu,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i zagospodarowania terenu, które zakłócają wgląd na budynek z dróg publicznych,
 - f) wykonywanie robót budowlanych na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 5) wskazuje się na rysunku planu miejsce pamięci stanowiące dobro kultury współczesnej;
- 6) ustala się ochronę dobra kultury współczesnej poprzez:
 - a) zachowanie miejsca pamięci, z dopuszczeniem zmiany jego formy,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i zagospodarowania terenu, które zakłócają wgląd na miejsce pamięci z kierunku otwarcia widokowego wskazanego na rysunku planu.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 oraz na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem ZP-2;
- 2) dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) nakaz stosowania jednorodnych rozwiązań w zakresie urządzenia i wyposażenia terenów, tj. nawierzchni, oświetlenia, itp.,
 - b) nawierzchnię utwardzoną ścieżek na terenie oznaczonym symbolem ZP-2 – kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe,
 - c) nakaz realizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków na terenie oznaczonym symbolem MW/U-1, dostępnych z ul. Kościuszki stanowiącej obszar przestrzeni publicznej, na całej długości tych elewacji,
 - d) nakaz stosowania wysokiej jakości materiałów wykończeniowych elewacji budynków na terenie oznaczonym symbolem MW/U-1 od strony ul. Kościuszki stanowiącej obszar przestrzeni publicznej, na całej długości tych elewacji w poziomie parteru, w szczególności okładzin trwałych kamiennych i imitujących kamień naturalny, drewnianych, ceramicznych, szklanych;
- 3) tereny pozostałych dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD, teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem CP, tereny parków leśnych oznaczone symbolem ZPL oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP-1, stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 4) ustala się nakaz dostosowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla

- osób niepełnosprawnych,
- c) stosowanie nawierzchni ułatwiających osobom niewidomym orientację w terenie oraz umożliwiających identyfikację przeszkód urbanistycznych i architektonicznych,
- 5) ustala się zakaz się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

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

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z § 5;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5.

§ 10. 1. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wraz z granicą strefy ochrony urbanistycznej;
 - 3) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
2. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-8, MN-9, MN-10, MN-12, MN-14, MN-15, MN-17 i MN-19 – 1500 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-7, MN-11, MN-13, MN-16, MN-18 i MN-20 – 2500 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – 1500 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem MW-1 – 13 000 m²,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem MW-2 – 6000 m²,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem MW-3 – 2000 m²,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U-1, MW/U-2 i MW/U-3 – 5000 m²,

- h) dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 3000 m²,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem U-2 – 700 m²,
 - j) dla terenu oznaczonego symbolem UO-1 – 1200 m²,
 - k) dla terenu oznaczonego symbolem UO-2 – 20 000 m²,
 - l) dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 – 500 m²,
 - m) dla terenu oznaczonego symbolem KS-1 – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 22 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – 23 m,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MW-1 – 35 m,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem MW-2 – 85 m,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem MW-3 – 25 m,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U-1 – 35 m,
 - g) dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U-2 i MW/U-3 – 70 m,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem U-1 – 95 m,
 - i) dla terenu oznaczonego symbolem U-2 – 50 m,
 - j) dla terenu oznaczonego symbolem UO-1 – 35 m,
 - k) dla terenu oznaczonego symbolem UO-2 – 85 m,
 - l) dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 – 25 m,
 - m) dla terenu oznaczonego symbolem KS-1 – 25 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-1 i MN-20 – od 60° do 120°,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18 i MN-19 – od 80° do 100°,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – od 45° do 135°,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: MW-1 i MW-2 – od 85° do 95°,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem MW-3 – od 50° do 130°,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U-1 – od 80° do 100°,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U-2 – od 20° do 160°,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem MW/U-3 – od 45° do 135°,
 - i) dla terenów oznaczonych symbolami: U-1 i U-2 – od 85° do 95°,
 - j) dla terenów oznaczonych symbolami: UO-1 i UO-2 – od 85° do 95°,
 - k) dla terenu oznaczonego symbolem UP-1 – od 85° do 95°,
 - l) dla terenu oznaczonego symbolem KS-1 – od 85° do 95°.

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

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZL;
- 2) obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi zgodami na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, na terenach

oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-5, MN-7, MN-10, MN-11, MN-13, MN-15, MN-16, MN-18, MN-19, MN-20, MW-1 i MW/U-1.

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

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**, drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL** i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w granicach planu oraz poza planem;
- 2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW-1** zapewnia obsługę komunikacyjną terenu objętego planem stanowiąc pośredni dostęp działek budowlanych do drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD-1**;
- 3) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **CP** stanowi element komunikacji pieszej zapewniający dostęp i wzajemne powiązanie terenów o funkcji publicznej położonych w granicach planu oraz poza planem;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - c) dla szkół i przedszkoli minimum 35 miejsc na 100 zatrudnionych oraz 20 miejsc dla rowerów na 100 uczniów,
 - d) dla pozostałych usług minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal użytkowy,
 - e) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

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

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

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

- b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - d) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,
 - g) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, lub do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
 - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się źródła energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) nowo realizowane przewody sieci ciepłowniczej o minimalnej średnicy 150 mm,
 - d) ustala się realizację sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - e) lokalizacja sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), dróg publicznych klasy lokalnej (KDL) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - f) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

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

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) tymczasowych obiektów wystawowych, dydaktycznych, rozrywkowych, sportowych i rekreacyjnych na terenach oznaczonych symbolami **ZP, ZPL, UO i UP**.

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

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

- b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2,
 - budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
 - j) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
 - k) dachy – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - l) ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2,
 - m) dla budynków zabytkowych objętych ochroną w planie zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 pkt 4,
 - n) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 6 pkt 3,
 - o) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-8, MN-9, MN-10, MN-12, MN-14, MN-15, MN-17 i MN-19**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-5, MN-6, MN-8, MN-10, MN-12, MN-14, MN-15, MN-17 i MN-19 – 80% powierzchni działki budowlanej,

- na terenach oznaczonych symbolami: MN-4 i MN-9 – 75% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej,
- h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03
- i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2,
 - budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,
- k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
- l) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
- m) dachy – zgodnie z § 5 pkt 6,
- n) na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-5, MN-10, MN-15 i MN-19 obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2,
- o) dla budynków zabytkowych objętych ochroną w planie zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 pkt 4,
- p) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 6 pkt 3,
- q) dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego zagospodarowania działki, nie spełniającego ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, a także zachowanie dotychczasowej funkcji budynku,
- r) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- s) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, przy czym forma i rodzaj elewacji budynków, kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu, muszą być jednakowe dla obu segmentów zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Wyznaczają się tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **MN-7, MN-11, MN-13, MN-16, MN-18 i MN-20** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej, lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,

- c) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - d) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2,
 - budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
 - l) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
 - m) dachy – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - n) ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2,
 - o) dla budynków o walorach zabytkowych wskazanych na rysunku planu zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 6 pkt 3,
 - p) dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego zagospodarowania działki, nie spełniającego ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części, a także zachowanie dotychczasowej funkcji budynku,
 - q) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
 - r) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, dopuszcza się ich remonty, przebudowy i nadbudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, przy czym forma i rodzaj elewacji budynków, kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, rodzaj i kolor pokrycia dachu oraz poziom położenia głównej kalenicy dachu, muszą być jednakowe dla obu segmentów zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe z zakresu ochrony zdrowia, opieki i aktywizacji osób starszych, odnowy biologicznej, rehabilitacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, mieszkalno-usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, usługowy, mieszkalno-usługowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu, lokalizacja budynków od granicy lasu z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 2,
 - budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego – 10 m,
 - pozostałych obiektów – 5 m,
 - k) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
 - l) dachy – zgodnie z § 5 pkt 6,
 - m) dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego zagospodarowania działki, nie spełniającego ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków, lub ich części;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 17 m,
 - i) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,

- j) dachy – zgodnie z § 5 pkt 7,
 - k) dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy i zagospodarowania działki, nie spełniających ustaleń planu w zakresie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, przy remoncie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części,
 - l) na terenie oznaczonym symbolem MW-1 obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-3**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - i) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
 - j) dachy – zgodnie z § 5 pkt 7;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) obowiązek realizacji usług nieuciążliwych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych,
 - c) lokalizacja usług nieuciążliwych w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,
 - d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,

- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - l) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
 - m) dachy – zgodnie z § 5 pkt 7,
 - n) ograniczone możliwości zagospodarowania terenu – zgodnie z § 12 pkt 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Wyznacza się tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **MW/U-2** i **MW/U-3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne w formie wolno stojącej,
 - b) obowiązek realizacji usług nieuciążliwych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, stanowiących minimum 40% powierzchni użytkowej kondygnacji,
 - c) lokalizacja usług nieuciążliwych w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,
 - d) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - l) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
 - m) dachy – zgodnie z § 5 pkt 7,
 - n) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością remontu i przebudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **U-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,

- g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - k) elewacje zewnętrzne – zgodnie § 5 pkt 4,
 - l) dachy – zgodnie z § 5 pkt 8;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **U-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - k) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 4,
 - l) dachy – zgodnie z § 5 pkt 8;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **UO-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi oświaty (przedszkole publiczne);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) pomieszczenia administracyjne i socjalne należy lokalizować w ramach budynków usługowych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

- j) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
- k) dachy – zgodnie z § 5 pkt 9;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 28. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **UO-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi oświaty,
 - b) uzupełniające – obiekty sportowe i rekreacyjne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) funkcja garażowa i gospodarcza w formie wbudowanej w budynek usługowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z wyłączeniem zabudowy kubaturowej, w szczególności boisk sportowych, urządzeń lekkoatletycznych, itp.,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,003,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usługowych – 3,
 - dla pozostałych obiektów – 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - k) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
 - l) dachy – zgodnie z § 5 pkt 9;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 20 000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 29. Wyznacza się teren zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi publiczne, w szczególności z zakresu: kultury, administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej,
 - b) funkcję garażową, administracyjną i socjalną należy lokalizować w ramach budynków usługowych,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - j) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
 - k) dachy – zgodnie z § 5 pkt 8,
 - l) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków zasady zagospodarowania z uwzględnieniem § 7 pkt 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji samochodowej - zabudowa garażowa lub parking powierzchniowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) parking powierzchniowy lub garaż wielopoziomowy w postaci wolno stojącego obiektu budowlanego, lub garaże w formie szeregowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla garaży w formie szeregowej – 1,
 - dla garażu wielopoziomowego – 3,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla garaży w formie szeregowej – 3,5 m,
 - dla garażu wielopoziomowego – 10 m,
 - j) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 5,
 - k) dachy – zgodnie z § 5 pkt 10;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) stacje transformatorowe kubaturowe,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:

- dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 0% ,
 - dla terenu oznaczonego symbolem E-2 – 50%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem E-3 – 65%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
- dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 100%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem E-2 – 40%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem E-3 – 25%,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy :
- dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 1,0,
 - dla terenu oznaczonego symbolem E-2 – 0,4,
 - dla terenu oznaczonego symbolem E-3 – 0,25,
- g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 1,
- h) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
- i) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
- j) dachy – zgodnie z § 5 pkt 9;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla terenu oznaczonego symbolem E-1 – 30 m²,
 - dla terenów oznaczonych symbolami E-2 i E-3 – 100 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13.
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury ciepłowniczej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynek kotłowni,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - i) elewacje zewnętrzne – zgodnie z § 5 pkt 3,
 - j) dachy – zgodnie z § 5 pkt 9;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy,

- b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych dróg leśnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – park leśny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 5 pkt 2,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń dydaktycznych,
 - c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów i zagospodarowaniem terenu,
 - d) ustala się ochronę miejsca pamięci – z uwzględnieniem § 7 pkt 6,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - h) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - j) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - k) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 35. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPL-2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – park leśny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 5 pkt 2,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń dydaktycznych,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji takich jak: siłowni plenerowej, placu zabaw, itp.,
 - d) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niezbędnych niwelacji terenu związanych z realizacją obiektów i zagospodarowaniem terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - h) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - i) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - j) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
 - k) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek – żwir, bruk drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zielen urządzone;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 5 pkt 2,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji takich jak: siłowni plenerowej, placu zabaw, itp.,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - f) dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna wysokość obiektów – 5 m,
 - i) na terenie oznaczonym symbolem ZP-2 zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8 pkt 2 lit. a i b;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację chodnika w liniach rozgraniczających drogi,
 - c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDL-1 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDL-2 - zmienna od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDL-3 - 2 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem KDL-2 ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi;

- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla dróg oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 - zmienna od 5 m do 7 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem KDD-1 ustala się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem KDD-1 zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 8 pkt 2 lit. a;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających ciągu,
 - c) ustala się nawierzchnię utwardzoną ciągu pieszego w formie kostki brukowej, betonowej, kamiennej;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od 6 m do 39 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 42.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Emilii Plater”

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Otwocka w dniu 31 maja 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XXVIII/227/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Emilii Plater”.

Na obszarze opracowania obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny pomiędzy ulicami Goldflama, Samorządową, Słowackiego, przedłużeniem ul. Kościuszki, Dłuskiego i Reymonta w Otwocku (uchwała Nr XIV/138/03 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 grudnia 2003 r.) oraz Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka działka nr 16/1 przy ul. Słowackiego w Otwocku (uchwała Nr LIX/417/98 Rady Miasta Otwocka z dnia z dnia 26 maja 1998 r.). Pierwszy z nich dotyczy południowej części obszaru opracowania i określa następujące przeznaczenia terenów:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zadrzewieniem o charakterze leśnym,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren zabudowy mieszkaniowej kilkunordzinnej,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren pod realizację usług różnych (handlu, małej gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego),
- drogi publiczne klasy lokalnej,
- drogi publiczne klasy dojazdowej

oraz tereny o funkcjach mieszanych.

Drugi plan natomiast obejmuje według aktualnego podziału geodezyjnego, działki o nr ewid. 16/4 i 16/5 z obr. nr 93. Jest to teren w południowo-wschodniej części obszaru opracowania, który w ww. dokumencie został przeznaczony pod usługi oświaty.

Wedle przeprowadzonej „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Emilii Plater””, opracowanie planu dla przedmiotowego obszaru doprowadziłoby do zgodności z aktualną polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Otwocka, przyjętym Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r. Ponadto wskazano na ograniczony i niedostateczny zakres ustaleń obowiązujących planów z uwagi na okres ich sporządzenia. Uchwalenie planu pozwoli także na uporządkowanie sytuacji planistycznej w centralnej części miasta Otwocka.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka (Uchwała Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10.06.2014 r.), obszar opracowania został wskazany pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych,

- teren parku leśnego (z oznaczeniem terenów, na których możliwe jest zachowanie istniejącej zabudowy),
- teren mieszkaniowo-usługowy,
- teren funkcjonalnego centrum miasta.

Przedmiotowy projekt planu umożliwi dostosowanie przeznaczenia analizowanego obszaru do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium. W przypadku niektórych terenów wykorzystano możliwość zastosowania mniejszego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zapisaną w Studium oraz możliwość wyznaczenia terenów budowlanych w granicach terenu parku leśnego, zgodnie z oznaczeniem w Studium (MN-4, MN-5 i MN/U-1).

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

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

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 14) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, tereny zabudowy usług nieuciążliwych, tereny zabudowy usług oświaty, teren zabudowy usług publicznych, teren obsługi komunikacji samochodowej, tereny infrastruktury elektroenergetycznej, teren infrastruktury ciepłowniczej, lasy, tereny parków leśnych, tereny

zieleni urządzonej oraz tereny komunikacyjne - drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, publiczne ciągi piesze oraz drogę wewnętrzną.

Ponadto ustalono także szereg zasad z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej, a także krajobrazu, m in. poprzez objęcie ochroną w planie budynków zabytkowych (wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków) oraz budynków o walorach zabytkowych – nieobjętych dotychczas żadną formą ochrony.

Część terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, drogi oraz parki leśne wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Natomiast przeznaczenie niektórych działek objętych planem pod zabudowę lub drogi, zostało wskazane na podstawie obowiązujących na tym obszarze zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, tj.: zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15.10.1996 r. (znak pisma: DLonl-4791-0-49/96), decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.03.2003 r. (znak pisma: WŚR.VIII.6112/110/2002), decyzji Wojewody Mazowieckiego z lutego 2005 r. (znak pisma: WŚR.VIII.6112-120/04), decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 31.08.2005 r. (znak pisma: WŚR.VIII.6112-59/05). Część gruntów leśnych objętych planem została zachowana jako lasy, a na terenach budowlanych w ich sąsiedztwie wyznaczono strefy ograniczonych możliwości lokalizacji budynków.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021, poz. 247).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Miasta Otwocka udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, projekt planu ponownie został udostępniony do zaopiniowania i uzgodnienia właściwej instytucji.

W dniach od 24 sierpnia 2020 r. do 21 września 2020 r. r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna w ramach wyłożenia projektu planu nie odbyła się z uwagi na panującą na terenie całego kraju epidemię SARS-CoV-2. Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Otwocka, m.in. mając na uwadze decyzję o zorganizowaniu ponownego wyłożenia w innym terminie, ze względu na stan epidemiologiczny w kraju.

W dniach od 28 września 2020 r. do 30 października 2020 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 29 października 2020 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło dwanaście uwag, z których dwie zostały przez Prezydenta Miasta Otwocka uwzględnione w całości, sześć zostało uwzględnionych częściowo, a cztery nie zostały uwzględnione. Ze względu na zmiany wprowadzone w projekcie planu w wyniku uwzględnienia części uwag, projekt planu ponownie został udostępniony do zaopiniowania właściwym instytucjom. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i

uzgodnień, projekt planu ponownie został udostępniony do uzgodnienia właściwym instytucjom.

W dniach od do projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.....

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 2021, poz. 247). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Miasta Otwocka podjęła w dniu 30 października 2014 r. Uchwałę Nr LIX/584/14 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww., cały obszar jest wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na podstawie aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka. Znaczna część obszaru opracowania jest w nim postulowana do ochrony jako Park Kulturowy. W przypadku jego ustanowienia, powstanie obligatoryjny obowiązek sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto część terenu objętego planem to teren wyznaczony w studium jako strefa „city”, stanowiący jednocześnie obszar przestrzeni publicznej, dla którego występuje ustawowy obowiązek sporządzenia planu.

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

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że plan będzie miał umiarkowany wpływ na budżet Miasta. Przeważająca część obszaru opracowania stanowi własność osób fizycznych. W wyniku powstania zabudowy, zgodnie z przeznaczeniem w niniejszym planie, nastąpi zasilenie budżetu Miasta z tytułu podatku od nieruchomości. Ponadto fragment terenu w południowej części obszaru objętego planem należy do Miasta, nastąpi więc wzrost wpływów do budżetu miasta w wyniku sprzedaży gruntu. Zysk może być związany także ze wzrostem wartości części nieruchomości stanowiącej południowo-wschodni fragment analizowanego obszaru, która została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, co będzie skutkowało naliczeniem tzw. renty planistycznej. Natomiast koszty generowane w wyniku uchwalenia niniejszego planu będą związane z zagospodarowaniem terenów zieleni urządzonej oraz wykupem terenów prywatnych pod drogi publiczne i fragment parku leśnego. Nie przewiduje się istotnych wydatków związanych z realizacją układu komunikacyjnego, gdyż oparto go na już istniejących drogach.

Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

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