

Uchwała Nr.....
Rady Miasta Otwocka
z dniar.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/365/13 Rady Miasta Otwocka z dnia 7 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka”, zmienioną Uchwałą Nr XIV/124/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2019 r., Uchwałą Nr XLIX/527/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2021 r. i Uchwałą Nr LXIX/758/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka, przyjętego uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

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

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

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

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 4) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 8) 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;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 17) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 18) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, nie ustala się: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNL – teren zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych,
 - c) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) UT/US – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
 - f) US/ZR – teren usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
 - g) U/P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
 - h) I – teren infrastruktury technicznej,
 - i) W – teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowu melioracyjnego,
 - j) ZZ – teren zadrzewień i zakrzewień,
 - k) ZL – teren lasu,
 - l) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
 - m) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - n) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - o) KDW – teren drogi wewnętrznej;

- 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 8) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
 - 9) rów do zachowania.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 4. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

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

Rozdział 3

Przeznaczenie terenów

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

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

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów:

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

Rozdział 4

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu;
 - 2) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych.
2. Minimalna szerokość nowo wydzielanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż:
- 1) 6,0 m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNL;
 - 2) 8,0 m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, U, UT/US, US/ZR, U/P.
3. W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej lub dojazdu bez przejazdu o długości powyżej 50,0 m albo obsługującej więcej niż 4 działki budowlane, nakazuje się wydzielenie na jej zakończeniu placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.
4. W terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej.

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

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

§ 9. W zakresie lokalizowania ogrodzeń:

- 1) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony dróg w liniach rozgraniczających danego terenu, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód terenowych, w szczególności drzew i obiektów infrastruktury technicznej, a także w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m od poziomu terenu;
- 4) z zastrzeżeniem pkt. 7 ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych, spełniających następujące wymagania:
 - a) łączna powierzchnia prześwitów, umożliwiających przezierność i naturalny przepływ powietrza, musi stanowić co najmniej 50% powierzchni ogrodzenia,
 - b) ustala się realizację fundamentów punktowych i dopuszcza się realizację podmurówek, o ile spełniają co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:
 - podmurówka nie wystaje ponad powierzchnię terenu,
 - podmurówka posiada przerwy w postaci otworów o średnicy co najmniej 15 cm w rozstawie co 1,5 m na wysokości poziomu terenu,
 - podmurówka ma wysokość nie wyższą niż 30 cm i zachowany jest prześwit między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia o wysokości minimum 10 cm;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z przeseł będących prefabrykatami betonowymi;
- 6) zakazuje się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych;
- 7) w Obszarze Natura 2000 dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia żywoplotowe i ogrodzenia ażurowe o łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających przezierność i naturalny przepływ powietrza na powierzchni nie mniejszej niż 80% powierzchni ogrodzenia, bez podmurówek, z możliwością zastosowania fundamentów punktowych.

§ 10. W zakresie lokalizowania reklam ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody, z uwzględnieniem pkt. 3;
- 2) poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody dopuszcza się reklamy wolnostojące z zachowaniem następujących ograniczeń:
 - a) zakazuje się lokalizacji reklam na niezabudowanych nieruchomościach,
 - b) na terenie nieruchomości może być zlokalizowana tylko jedna reklama wolnostojąca,
 - c) na terenie nieruchomości łączna powierzchnia reklam – wolnostojącej i pozostałych – nie może przekroczyć 10% powierzchni elewacji budynków,
 - d) reklama spełnia warunki określone w pkt. 4 lit. c–d;
- 3) zakaz umieszczania reklam:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, w tym na obiektach wyposażenia dróg,
 - b) na dachach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach, obiektach infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie umieszczania reklam na elewacjach budynków przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - a) łączna powierzchnia reklam na jednym budynku nie przekracza 6 m²,
 - b) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie nieruchomości, na której reklamę umieszczono,
 - c) reklama nie może utrudniać użytkowania obiektów i korzystania z nieruchomości, w tym także z nieruchomości sąsiednich,

- d) reklama musi być utrzymywana w odpowiednim stanie technicznym zapewniającym estetykę urządzenia oraz bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości i budynku.

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

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

Rozdział 5

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

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

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

§ 13. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN, MNL jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) UT/US, US/ZR jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
2. Zachowanie rowu, zlokalizowanego w terenie 6MN/U, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, z dopuszczeniem lokalizacji przepustów oraz przebudowy w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.
3. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
4. Zakaz lokalizacji działalności, powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby, emisji pól elektromagnetycznych oraz odorów.

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

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

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

Rozdział 6

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.
3. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

2. W strefie wskazanej w ust. 1 występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, z uwzględnieniem §8 ust. 1 pkt 4.

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

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

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny istniejący i nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny projektowany;
- 2) dla usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług sportu, rekreacji, turystyki, zdrowia – co najmniej 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni przekrytych boisk;
- 4) dla pozostałych usług – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usługowy;
- 5) dla terenów i obiektów składów oraz magazynów – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 20 m² powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję biurową, socjalną lub administracyjną;
- 6) dla terenów i obiektów produkcyjnych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 20 m² powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję produkcyjną, biurową, socjalną lub administracyjną;
- 7) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

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

4. Na działkach budowlanych, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pod infrastrukturę techniczną, należy wydzielić miejsca do parkowania dla rowerów, według wskaźnika: co najmniej 6 miejsc do parkowania na każde 1000 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na obiekt.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

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

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

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

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

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej;

- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej;
- 3) dopuszczenie retencjonowania wód i wykorzystanie ich do celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) ustala się obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

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

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

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

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

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12

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

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

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

Rozdział 13

Granice terenów inwestycji celu publicznego

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

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

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

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz budynki garażowe i gospodarcze towarzyszące tej zabudowie;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
 - f) geometria dachów budynków mieszkalnych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 45°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe,
 - g) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
 - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
- h) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych

§ 39. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNL, 2MNL, 3MNL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz budynki garażowe i gospodarcze towarzyszące tej zabudowie;
- 2) zagospodarowanie co najmniej 50% działki budowlanej zielenią o charakterze leśnym, z gatunkami drzew i krzewów rodzimymi dla boru sosnowego;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 10 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
 - f) geometria dachów budynków mieszkalnych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 45°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe,
 - g) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
 - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - h) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 4) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej

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

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz budynki garażowe i gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,
- b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub lokale wbudowane w budynki mieszkalne;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
 - f) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 45°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe,
 - g) geometria dachów budynków garażowych i gospodarczych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
 - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - h) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek usługowy;
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu;
- 5) w terenie 6MN/U zachowanie rowu oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu, zgodnie z §13 ust. 2.

Rozdział 4

Tereny zabudowy usługowej

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu: handlu detalicznego, biur, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, turystyki, kultury, straży pożarnej, garaże;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 55%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - f) geometria dachów budynków usługowych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów spadzistych – od 20° do 45°,
 - układ połaci dachowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - g) geometria dachów budynków garażowych:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
 - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
 - 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 42. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4U, 5U ustala się:

- 1) usługi z zakresu: handlu detalicznego, biur, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, turystyki, kultury, składy, magazyny, garaże;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - f) geometria dachów budynków usługowych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów spadzistych – od 20° do 45°,
 - układ połaci dachowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - g) geometria dachów budynków garażowych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
 - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

Rozdział 5

Tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej

§ 43. Dla terenów usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT/US, 2UT/US, 3UT/US, 4UT/US, 5UT/US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - d) towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - w terenach 1UT/US, 2UT/US, 3UT/US – 1500 m²,

- w terenach 4UT/US, 5UT/US – 2500 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - f) geometria dachów budynków usługowych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 45°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe,
 - g) geometria dachów budynków garażowych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
 - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki:
 - w terenach 1UT/US, 2UT/US, 3UT/US – nie mniej niż 1500 m²,
 - w terenach 4UT/US, 5UT/US – nie mniej niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

Rozdział 6

Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) zieleni urządzonej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - f) geometria dachów budynków usługowych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachów spadzistych – od 20° do 45°,
 - układ połaci dachowych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - g) geometria dachów budynków garażowych:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 10° do 45°,
 - układ połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 50 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 45. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolami 3US/ZR, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 4) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 50 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

Rozdział 7

Tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi, produkcja, składy i magazyny;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - f) geometria dachu – dowolna;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

Rozdział 8

Tereny infrastruktury technicznej

§ 47. Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem II ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość budynków – 4 m,
 - e) geometria dachu – dowolna;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
 - 4) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

Rozdział 9

Tereny zadrzewień i zakrzewień

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

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona – zadrzewienia i zakrzewienia;
- 2) dopuszczenie lokalizacji łąk i pastwisk;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) w granicach rezerwatu przyrody Świder zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów oraz drogami wewnętrznymi niewskazanymi na rysunku planu.

Rozdział 10

Tereny lasów

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

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

Rozdział 11

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych

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

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

Rozdział 12

Tereny komunikacji

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

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania
1.	1KDS	droga publiczna klasy ekspresowej;	zbiornik retencyjny dla wód opadowych, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem;
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 9,4 m do 13,8 m;
3.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej;	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
4.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 10,7 m do 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
5.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 15,6 m do 10,5 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
6.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 11,0 m do 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
7.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 5,2 m do 13,4 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
8.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 6,8 m do 14,0 m;
9.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 5,8 m do 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
10.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 7,8 m do 24,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
11.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 10,0 m do 12,5 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
12.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
13.	1KDW	droga wewnętrzna;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 5,1 m do 8,9 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
14.	2KDW	droga wewnętrzna;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 7,1 m do 12,3 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
15.	3KDW	droga wewnętrzna;	szerokość w liniach rozgraniczających

			6,0 m;
--	--	--	--------

2. Ustala się realizację infrastruktury rowerowej w liniach rozgraniczających drogi 1KDL, 2KDL, 6KDD.
3. Nakazuje się urządzenie terenów w sposób uwzględniający potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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