

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

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

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

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

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

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) 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 związaną 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 z zielenią o charakterze leśnym,
 - c) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) UT/US – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
 - f) US/ZR – teren usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
 - g) U/P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
 - h) I – teren infrastruktury technicznej,
 - i) W – teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowu melioracyjnego,
 - j) ZZ – teren zadrzewień i zakrzewień,
 - k) ZL – teren lasu,
 - l) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
 - m) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - n) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

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

Rozdział 2

Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 4. W rozumieniu niniejszej uchwały określenie:

- 1) dach wielospadowy – oznacza dach o dwóch lub więcej połaciach;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna – oznacza linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy budowli 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 z zielenią o charakterze leśnym,
- 3) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 4) U – teren zabudowy usługowej,
- 5) UT/US – teren usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
- 6) US/ZR – teren usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
- 7) U/P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- 8) I – teren infrastruktury technicznej,
- 9) W – teren wód powierzchniowych śródlądowych i rowu melioracyjnego,
- 10) ZZ – teren zadrzewień i zakrzewień,
- 11) ZL – teren lasu,
- 12) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
- 13) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 14) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 15) KDW – teren drogi wewnętrznej;

Rozdział 4

Ochrona i kształtowanie 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 minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, a także wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale II uchwały;
- 3) dla obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu w strefie kontrolowanej gazociągu, dla których zostały wydane zgody na odstępstwo od przepisów odrębnych, dopuszcza się ich realizację, odtworzenie, przebudowę i nadbudowę, zachowując ustalenia szczegółowe;
- 4) dopuszcza się odtworzenie, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, niespełniających wymogów dotyczących wysokości oraz kształtu dachu, określonych w Dziale II.
2. Wysokość obiektów budowlanych do 25,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

§ 9. W zakresie 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 roślinność.

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

Szczególne 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 3.

§ 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 i ustalenia niniejszej uchwały.

§ 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 i ustalenia niniejszej uchwały.

§ 22. W obszarach wskazanych w §20 i §21 ustala się:

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

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

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

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

- 3) 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;
 - 4) 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;
 - 5) 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;
 - 6) 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;
 - 7) 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;
 - 8) 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;
 - 9) 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

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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.

§ 29. 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.

§ 30. 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.

§ 31. 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.

§ 32. 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.

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

§ 34. 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

§ 35. 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

§ 36. 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

§ 37. 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.

§ 38. 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

§ 39. 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;
- 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 z zielenią o charakterze leśnym

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz budynki garażowe i gospodarcze towarzyszące tej zabudowie;
- 2) zagospodarowanie co najmniej 50% działki budowlanej zielenią o charakterze leśnym, z gatunkami drzew i krzewów rodzimymi dla boru sosnowego;
- 3) w terenie 3MNL zakaz zgodnie z §22 pkt 2;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 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;
- 5) 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°;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dla terenu 1MNL dopuszcza się obsługę z dróg poprzez teren 10MN/U oraz 4U,
 - c) dla terenu 2MNL dopuszcza się obsługę z dróg poprzez teren 4U.

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza oraz budynki garażowe i gospodarcze towarzyszące tej zabudowie,
 - b) zabudowa usługowa wolnostojąca lub lokale wbudowane w budynki mieszkalne;
- 2) w terenie 4MN/U zakaz zgodnie z §22 pkt 2;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 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;
- 4) 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°;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu;
- 6) w terenie 6MN/U zachowanie rowu oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu, zgodnie z §13 ust. 2.

Rozdział 4

Tereny zabudowy usługowej

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu: handlu, biur, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, turystyki, kultury, straży pożarnej, garaże;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 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.

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

- 1) usługi z zakresu: handlu, biur, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, turystyki, kultury, składy, magazyny, garaże;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 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 drogi bezpośrednio przylegającej do terenu oraz z innych dróg poprzez tereny 1MNL i 2MNL.

Rozdział 5

Tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji w zieleni urządzonej

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) zabudowa zamieszkania zbiorowego,

- d) towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - w terenie 1UT/US – 1500 m²,
 - w terenach 2UT/US, 3UT/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 terenie 1UT/US – nie mniej niż 1500 m²,
 - w terenach 2UT/US, 3UT/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

§ 45. 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) 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 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

Rozdział 7

Tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi, produkcja, składy i magazyny;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 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

§ 48. 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

§ 49. 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

§ 50. 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

§ 51. 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

§ 52. 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 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;

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

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

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 53. 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).

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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