

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 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. 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 II”, 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.

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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związaną z uchwaleniem planu;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 16) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) U/P – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - e) W – teren rowu melioracyjnego,
 - f) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
 - g) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - h) KDZ/L – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, docelowo lokalnej,
 - i) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - j) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) ogólnodostępny ciąg pieszy;
- 7) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 10) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 11) projektowany szpaler drzew;
- 12) drzewo istniejące do zachowania;
- 13) projektowane pojedyncze drzewo.

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) 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;
- 2) miejsce parkingowe – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznacza również miejsca postojowe w garażach i na podjazdach do garaży;
- 3) 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) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) U/P – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 5) W – teren rowu melioracyjnego;
- 6) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 7) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 8) KDZ/L – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, docelowo lokalnej;
- 9) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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 wydzielanego dojazdu lub drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8,0 m.

3. W przypadku wydzielania 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.

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

- 1) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, 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;
 - 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;
 - 5) ustala się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego w terenach oznaczonych symbolami 2U i 5MN/U.
2. Wysokość obiektów budowlanych do 25,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

§ 9. W zakresie lokalizowania ogrodzeń:

- 1) 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;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m od poziomu terenu;
- 3) z zastrzeżeniem pkt.6 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;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z przęseł będących prefabrykatami betonowymi;

- 5) zakazuje się grodzenia terenu w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych;
- 6) w Obszarze Natura 2000 dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia żywopłotowe 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 8 m²,
 - 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) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe; dopuszcza się użycie elementów drewnianych, kamiennych lub kamiennopodobnych w kolorach naturalnych;
- 2) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;
- 3) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu i brązu z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

Rozdział 5

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

- 1) obszar specjalnej ochrony siedlisk NATURA 2000 Dolina Środkowego Świdra;

- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej);
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 jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) MN/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) nakaz zachowania istniejących i realizacji nowych szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu, z możliwością uzupełniania i odnowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - 4) na terenach ogrodów przydomowych, w przypadku konieczności usunięcia drzew, krzewów, ustala się nakaz wprowadzanie kompensujących nasadzeń roślinnych z gatunków rodzimych, właściwych dla siedlisk i charakterystycznych dla krajobrazu miasta Otwocka – szczególnie sosny pospolitej.
3. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 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. stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu nr ew. AZP 59-69/23 poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 2) dla terenu położonego w granicach strefy, o której mowa w ust.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 linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, dla której ustala się pas technologiczny o szerokości 12,0 m (po 6,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym.

2. W pasie wskazanym w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń zieleni wysokiej i tworzenia hałd oraz nasypów.

§ 19. 1. Przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, dla którego ustala się strefę kontrolowaną, obejmującą pas o szerokości 65,0 m (po 32,5 m w obie strony od osi gazociągu), dla przebudowanej części gazociągu pas obejmuje szerokość 8,0 m (po 4,0 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.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

§ 21. 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 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;

- 4) 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;
 - 5) 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;
 - 6) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielenie 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 zaopatrzone 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

§ 22. 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, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 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.

§ 23. 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 i 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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;
- 3) w nowo projektowanych budynkach zakaz stosowania pieców na paliwa stałe.

§ 28. 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 turbin wiatrowych i biogazowni.

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

§ 30. 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

§ 31. 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

§ 32. 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 w planie symbolami: MN, MN/U, U, U/P;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: W, KDS, KDZ, KDZ/L, KDL, KDD.

Rozdział 13

Granice terenów inwestycji celu publicznego

§ 33. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDS, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

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

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 35. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa oraz garaże i budynki 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 – 60%,
 - 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 garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
 - f) geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub czterospadowe,
 - g) 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 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) obsługa komunikacyjna:
- a) z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, w tym drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dla terenu 1MN dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 3KDD poprzez teren 2W.

§ 36. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca bliźniacza lub szeregowa oraz garaże i budynki 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 – 1000 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - 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 garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
 - f) geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub czterospadowe,
 - g) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 17 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 lub zabudowy usługowej

§ 37. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza oraz garaże i budynki 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 – 500 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - 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 garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
 - f) geometria dachu, w tym:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub czterospadowe,
 - g) 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 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 17 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, w tym drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dla terenu 1MN/U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 3KDD poprzez teren 2W.

§ 38. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 5MN/U, 6MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza oraz garaże i budynki 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 – 1000 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - 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 garaży i budynków gospodarczych, których wysokość nie może być większa niż 4 m,
 - f) geometria dachu, w tym:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub czterospadowe,
 - g) 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 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 17 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, w tym drogi zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dla terenu 6MN/U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren 4W.

Rozdział 3

Tereny zabudowy usługowej

§ 39. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biur, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, turystyki, kultury, garaże;
- 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 – 60%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków – 12 m,
 - f) geometria dachu, w tym:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 1000 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.

§ 40. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 2U, 3U, 4U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu handlu detalicznego, w tym w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², biur, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, turystyki, kultury, 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 – 500 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków – 12 m,
 - f) geometria dachu, w tym:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 20° do 35°,
 - układ połaci dachowych – dwuspadowe lub wielospadowe;

- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 500 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 4

Tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

§ 41. Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonych symbolami: 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi, w tym usługi handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 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 – 500 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków – 12 m,
 - f) geometria dachu – dowolna;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – nie mniej niż 500 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 rowów melioracyjnych

§ 42. Dla terenów wód rowów melioracyjnych, oznaczonych symbolami: 1W, 2W, 4W, 5W, 6W, 7W, 8W, 9W ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe – rowy melioracyjne,
 - b) zieleń nieurządzona;
- 2) dopuszczenie wykorzystania rowów jako odbiorników wód opadowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy rowów, w tym ich przykrycie;
- 4) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 5) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

Rozdział 6

Tereny komunikacji

§ 43. 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;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 30,5 m do 190,9 m;
2.	2KDS	droga publiczna klasy ekspresowej;	zbiornik retencyjny dla wód opadowych, szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 10,2 m do 29,9 m;
3.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 17,8 m do 49,1 m;
4.	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 18,2 m do 25,1 m;
5.	3KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej;	szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
6.	4KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej;	szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
7.	5KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 12,7 m do 40,4 m;
8.	6KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 18,2 m do 31,4 m;
9.	7KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej;	szerokość w liniach rozgraniczających 13,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
10.	1KDZ/L	droga publiczna klasy zbiorczej, docelowo lokalnej;	poszerzenie drogi zlokalizowanej poza planem; szerokość w liniach rozgraniczających od 0,0 do 5,0 m,
11.	2 KDZ/L	droga publiczna klasy zbiorczej, docelowo lokalnej;	poszerzenie drogi zlokalizowanej poza planem;
12.	3 KDZ/L	droga publiczna klasy zbiorczej, docelowo lokalnej;	poszerzenie drogi zlokalizowanej poza planem; szerokość w liniach rozgraniczających 1,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
13.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej;	poszerzenie drogi zlokalizowanej poza planem; szerokość w liniach rozgraniczających od 0,0 m do 16,3 m,
14.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej;	szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
15.	3KDL	droga publiczna klasy	szerokość w liniach rozgraniczających

		lokalnej;	zmienna zgodnie z rysunkiem, od 12,3 m do 18,6 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
16.	4KDL	droga publiczna klasy lokalnej;	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
17.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 10,0 m do 12,0 m;
18.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 8,0 m do 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
19.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
20.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
21.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
22.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
23.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
24.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
25.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
26.	10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
27.	11KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
28.	12KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem, od 7,6 m do 18,9 m;

2. Nakazuje się realizację dróg oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 2KDL, 3KDL w sposób umożliwiający wprowadzenie komunikacji autobusowej.
3. Ustala się realizację drogi dla rowerów w liniach rozgraniczających drogi 3KDZ, 2KDL.
4. Nakazuje się urządzenie terenów w sposób uwzględniający potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 44. 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).

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Otwocka
z dnia r.

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały 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” zmienionej Uchwałą Nr XIV/124/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 czerwca 2019 r.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury poprzez zapisy zawarte w rozdziale 4.,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, ustalenia zostały zawarte w rozdziale 5.,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapisy zawarte w rozdziale 5. W granicy miejscowego planu znajduje się obszar specjalnej ochrony siedlisk NATURA 2000 Dolina Środkowego Świdra, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa ochrony urbanistycznej). Dla obszaru planu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze nie znajdują się dobra kultury współczesnej. Zlokalizowane są stanowiska archeologiczne. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków została określona w rozdziale 6.;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 z późn. zm.) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy zawarte w rozdziale 5. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu, uwzględniając zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ład przestrzenny,
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono wnioski, które zostały wniesione w trakcie procedury,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej poprzez zapisy zawarte w rozdziale 10.,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu

do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnił odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zapisy zawarte w rozdziale 10.

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obsługa komunikacyjna zapewniona jest przez istniejące oraz projektowane drogi;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – istniejący i projektowany układ komunikacyjny umożliwia lokalizację infrastruktury pieszej i rowerowej;
- 3) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Dotychczas na obszarze obowiązywała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XLVII/558/02 Rady Miejskiej Otwocka z dnia 3 września 2002 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 276 poz. 7175 z 24 października 2002 r.

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

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Otwock, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje konieczność wykupu gruntów, budowy układu drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Zmiany

w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu podatku od nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka – etap II” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Otwocka, przyjętego uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miejskiej Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 85,73 ha zlokalizowany w Wólce Mładzkiej, w rejonie drogi ekspresowej S17, ul. A. Sołtana i Pokojowej. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu. Projekt planu miejscowego ustala tereny:

MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

U – teren zabudowy usługowej;

U/P – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;

W – teren rowu melioracyjnego;

oraz tereny komunikacji.

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

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

- 1) Rada Miasta Otwocka podjęła Uchwałę Nr XXXIV/365/13 z dnia 7 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Wólka Mładzka”,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 5) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzgodnień i opinii,
- 7) Rada Miasta Otwocka podjęła Uchwałę Nr XIV/124/19 z dnia 28 czerwca 2019 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXXIV/365/13 z dnia 7 maja 2013 r., dokonującą podziału obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapy,
- 8) wydzielono z opracowania ustalenia dotyczące etapu II oraz wprowadzono korekty wynikające ze zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych;

- 9) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

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