



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 08 maja 2023 r.

Poz. 5561

UCHWAŁA NR LXXXII/881/23 RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 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 2022 poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr XXXIV/353/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 9 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2, 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 11,08 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 59, 67, 68, 70, którego granica przebiega następująco: północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 14/1, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/6, 3, 11/4 z obr. ew. 59, północnymi granicami działek nr ew. 56/4, 1, 4, 2, 3, 23/3, 23/4 z obr. ew. 67, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 23/4 z obr. ew. 67, północno-zachodnią, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 11 z obr. ew. 67, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 23/4 z obr. ew. 67, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 23/4 z obr. ew. 67 aż do południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 2 z obr. ew. 70, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 2 z obr. ew. 70, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 57 z obr. ew. 67, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 11 z obr. ew. 68 aż do przecięcia z przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 14/1 z obr. ew. 59, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy oraz południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 14/1 z obr. ew. 59.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 3) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, niesłużąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;
- 5) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 6) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 7) teren – fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 9) wysokość zabudowy – dla budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225); dla pozostałych obiektów budowlanych jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 10) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa niebędąca samowolą budowlaną oraz zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

§ 4. 1. Przepisy rozdziałów od 2 do 9 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu i rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty objęte ochroną – zabytkowy budynek;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – strefa 12 m od granicy lasu.

§ 5. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZL – tereny lasu;
- 3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów MN, KDL, KDD, KDW nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej integralnie związanych z przypisaną w planie funkcją terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, miejsc do parkowania i parkingów, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3-5 budynki i tymczasowe obiekty budowlane należy lokalizować w obszarze zabudowy z uwzględnieniem przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, daszków, wykuszy, balkonów, ryzalitów, ganków (wiatrołapów, przedsionków), tarasów, schodów, pochylni i innych nadwiesz i elementów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 4) w przypadku gdy linia zabudowy dochodzi do strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 5) linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych.

§ 7. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych, w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowania działek odbiegają od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się nadbudowy budynków gospodarczych położonych w części lub całości poza obszarem zabudowy oraz ich rozbudowy poza obszarem zabudowy;
- 2) w przypadku gdy co najmniej 50% powierzchni parteru budynku mieszkalnego znajduje się w obszarze zabudowy, dopuszcza się nadbudowę tego budynku, o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

§ 8. Zasady dotyczące kolorystyki zabudowy z wyłączeniem zabytków:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się stosowanie gamy barwy szarej;
- 2) inna kolorystyka dachów stromych dopuszczona jest w przypadku zastosowania do pokrycia dachu: naturalnego łupku, dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub gontu drewnianego;
- 3) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 4) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakazuje się stosowanie gamy barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
- 5) dla elewacji wykończonych deską szalunkową zakaz stosowania powłok malarskich w gamie barw fioleto, niebieskiego i czerwonego,
- 6) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki i szkła.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, uwzględniając piaszczyste podłoże i brak nieprzepuszczalnej warstwy izolującej wody podziemne, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się utwardzenie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i ziemi;
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych.

3. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, tereny oznaczone symbolami od MN1 do MN7 należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

4. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny.

5. W celu zachowania unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego ochronie podlega wartościowy drzewostan, co należy rozumieć jako:

- 1) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej zachowanie – z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól – drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o pierśnicy równej lub większej 95 cm oraz niepogarszanie warunków siedliskowych wegetacji tych drzew;
- 2) na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej – zachowanie warunków siedliskowych, zachowanie runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Obejmuje się ochroną willę „Moje Złotko” zlokalizowaną przy ul. S. Żeromskiego 74, oznaczoną na rysunku planu.

2. Ochrona obiektów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

Rozdział 5.

Obszary i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. 1. Na rysunku planu oznaczono granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 12. Na rysunku planu wykazano strefę 12 m od granicy lasu, na terenie której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 8.

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) droga oznaczona symbolem KDL będąca drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, obsługująca ruch lokalny obszaru planu;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDD1 (ul. Cisowa), KDD2 (ul. Jałowcowa), KDD3 i KDD4 (ul. Borowa), będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji jest droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.

§ 15. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy, nie licząc miejsc w garażu;
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych – nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 16. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowo budowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – 100 mm.

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków z nieruchomości za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanej miejskiej sieci zbiorczej do oczyszczalni ścieków położonej w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm;
- 3) minimalna średnica nowo budowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

4. Wymagania dla systemu odprowadzania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z dróg, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) minimalna średnica nowo budowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 3) stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe;
- 4) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

6. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) minimalna średnica nowo budowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących:
 - a) energię elektryczną,

- b) gaz lub płynne źródła energii,
 - c) odnawialne źródła energii (OZE);
 - 2) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.
8. Wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:
- 1) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jedno miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
 - 2) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 10.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°;
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń, o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD1 nie może być mniejsza niż 8 m.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45° ,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35° ;
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - c) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń, o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD1 nie może być mniejsza niż 8 m.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) zasady ochrony zabytku:
 - a) zakaz rozbudowy zabytkowego budynku,
 - b) dopuszcza się termomodernizację elewacji z wymogiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
 - c) w przypadku przebudowy nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz werand tworzących elewację ogrodową,
 - d) przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,

- e) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego, a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu – charakterystyczny układ i nachylenie połaci dachowych,
 - f) pokrycie dachu blachą na rąbek stojący,
 - g) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych oraz paneli fotowoltaicznych zamocowanych płasko na dachu (bez konstrukcji, która zniekształciłaby układ połaci dachowych);
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°;
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,

- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu – maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m².

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45° ,
- dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35° ,

f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,

b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń, o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3 nie może być mniejsza niż 8 m.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,

b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,

d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15° lub dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45° ,

- dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35° ,

f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,

h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
- b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń, o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD2 nie może być mniejsza niż 8 m,
- c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL1:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL2:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL3:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL4:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 8 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Cisowa,
 - b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- miejsca do parkowania;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Jałowcowa,
- b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- miejsca do parkowania;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD3:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- miejsca do parkowania;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD4:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Borowa,
- b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej,
- miejsca do parkowania;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDW:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – droga wewnętrzna,

- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Rozdział 11.

Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 34. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 36. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka

Monika Joanna Kwiek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA POD NAZWĄ "CISOWA"



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXXII/881/23
Rady Miasta Otwocka
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Skala: 1:1 000

0 50 100
m



ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenu

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL - tereny lasów
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

obiekty objęte ochroną

- zabytkowy budynek

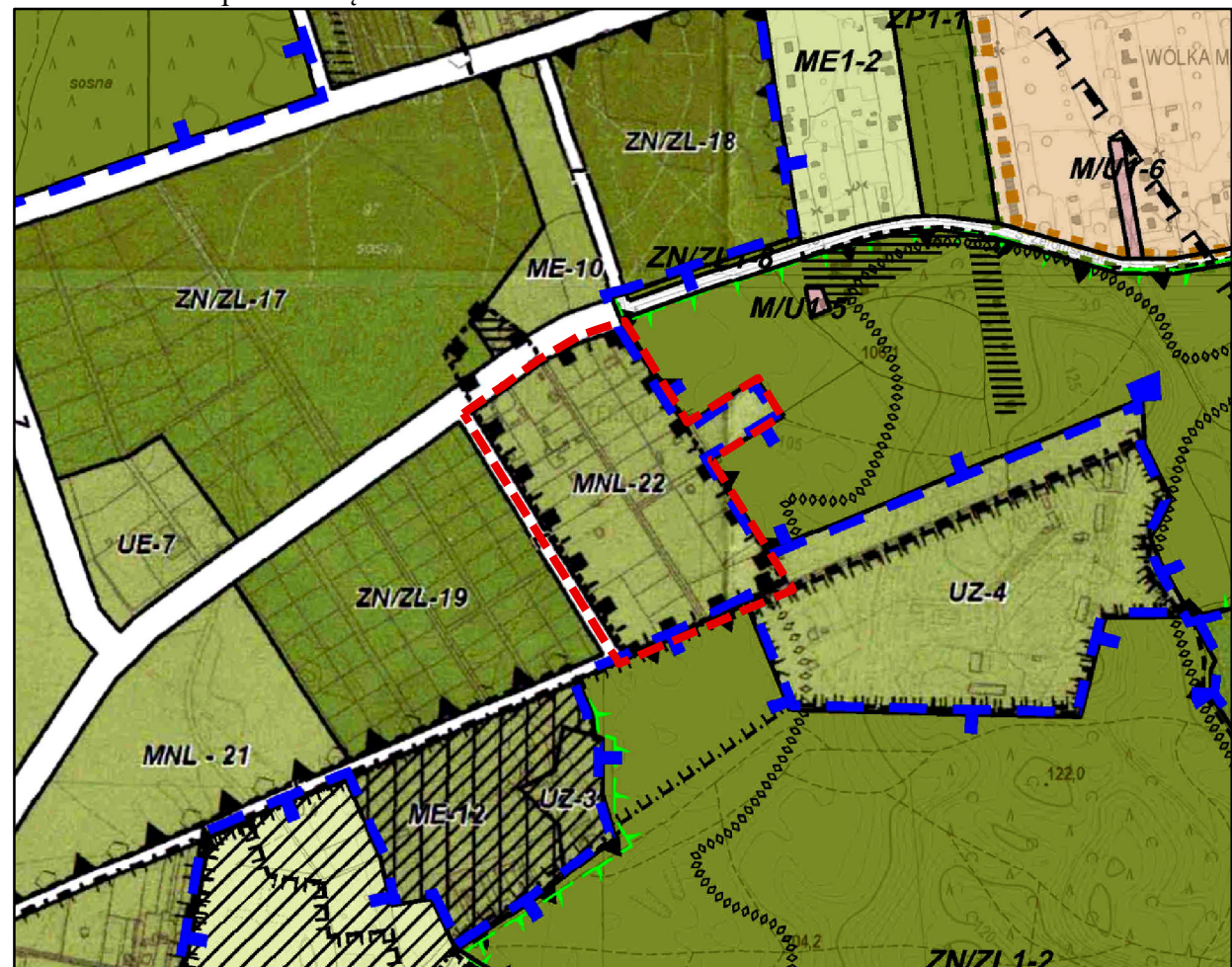
obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu

- strefa 12 m od granicy lasu

obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła

Wyrys ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka Uchwała Rady Miasta Otwocka Nr LI/540/14 z dnia 10 czerwca 2014 r., zmieniona Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LVI/591/21 z dnia 8 grudnia 2021 r. z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą "Cisowa"



LEGENDA

- granica Miasta Otwocka
- Strefy strukturalne**
 - śródmiejska
 - miejska
 - podmiejska
 - przysiółkowa
- Tereny w ramach rejonów funkcjonalnych**
 - C - funkcjonalne centrum miasta
 - tereny rejonów mieszkaniowych**
 - M/U - obszary mieszkaniowo - usługowe
 - M - obszary mieszkaniowe
 - tereny rejonów przyrodniczo - mieszkaniowych**
 - ME - obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej
 - MNL - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych
 - tereny rejonów przyrodniczo - wypoczynkowych**
 - ZP - zieleni publiczna, w tym ogródki działkowe
 - ZL/ZP - parki leśne
 - ZL - lasy
 - ZN/ZL - zieleni naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
 - UZ - obszary zabudowy usług zdrowotnych
 - US/ZR - obszary usług sportu i rekreacji
 - CUT - obszary usług turystyki
 - W - wody
 - tereny rejonów aktywności gospodarczej**
 - PT - obszary produkcyjno - techniczne
 - U/P - obszary usługowo - produkcyjne
 - U/M - obszary usługowo - mieszkaniowe
 - U - obszary usługowe
 - UE - usługi ekstensywne, w zieleni
 - tereny rejonów obsługi technicznej miasta**
 - ZC - cmentarze
 - T-6 - składowisko odpadów
 - T-1 - obiekty obsługi systemów kanalizacyjnych
 - T-2, T-3, T-4 - obiekty obsługi systemów wodociągowych
 - T-5 - obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego
 - KK - kolej

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUIKZP MIASTA OTWOCKA

- Obszary w ramach rejonów funkcjonalnych
 - C1 - funkcjonalne centrum miasta
 - obszary rejonów mieszkaniowych
 - MU1 - obszary mieszkaniowo-usługowe
 - M1 - obszary mieszkaniowe
 - obszary rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych
 - ME1 - obszary zabudowy mieszkaniowej, zabudowy ekstensywnej
 - MNL1 - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych
 - obszary rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych
 - ZP1 - zieleni publiczna, w tym ogródki działkowe
 - ZL1 - lasy
 - ZN/ZL1 - zieleni naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
 - UZ1 - obszary zabudowy usług zdrowotnych
 - US/ZR1 - obszary usług sportu i rekreacji
- obszary rejonów aktywności gospodarczej**
 - PT1 - obszary produkcyjno-techniczne
 - U/P1 - obszary usługowo-produkcyjne
 - U/M1 - obszary usługowo-mieszkaniowe
 - U1 - obszary usługowe
- obszary rejonów obsługi technicznej miasta**
 - W1 - obszar infrastruktury technicznej - wodociągi
 - O1 - obszar infrastruktury technicznej - gospodarcze
- Docelowy układ komunikacyjny**
 - S1 - drogi publiczne klasy ekspresowej
 - Z1 - drogi publiczne klasy zbiorczej
 - U1 - drogi publiczne klasy lokalnej
- Ochrona środowiska kulturowego**
 - granicę obszaru wskazanego do rewitalizacji
- Ochrona środowiska przyrodniczego**
 - granicę otuliny MPK
- Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania**
 - granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi nie mniej niż 10 lat, łącznie z granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi nie mniej niż 100 lat oraz granicę obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi nie mniej niż 500 lat
- Inne**
 - granicę uciążliwościowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 (Dzielnica śródmiejska Własy (Warszawa - Puławy))
 - projektowaną linię elektroenergetyczną 400 kV wraz z pasem technologicznym
 - strefa ochronna od Narodowego Centrum Badań Jądrowych

Zasady zagospodarowania w ramach terenów

- tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, Ls/ZP i ZP
- tereny dawnych szpitali
- tereny zabudowy wielorodzinnej
- tereny zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej
- rejon, w którym dopuszcza się lokalizację obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²
- projektowane zbiorniki wodne

Ograniczenia wysokościowe

- do max. 18 m
- do max. 16 m
- do max. 14 m

Docelowy układ komunikacyjny (schemat)

- S, GP - drogi ekspresowe / główne ruchy przyspieszonego
- Z - drogi zbiorcze
- U - drogi lokalne o podstawowym znaczeniu
- - linia kolejowa
- P - parkingi publiczne, w tym w systemie P&R

Ochrona środowiska kulturowego

- obszary wpisane do rejestru WKZ
- obszary postulowane do ochrony jako Park Kulturowy
- stanowiska archeologiczne
- obszar wskazany do rewitalizacji (rejon najbliższych działek)

Ochrona środowiska przyrodniczego

- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000
- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 - projekt
- Mazowiecki Park Krajobrazowy (MPK)
- rezerwat przyrody
- wspólna granica WOCHK i otuliny MPK
- WOCHK
- strefa ochrony urbanistycznej WOCHK
- użytek ekologiczny "Pogorzelska Struga"

Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania (zasady stref mogą ulec zmianie wraz ze zmianą przepisów odrębnych bądź parametrów technicznych przewodów przesyłowych)

- strefy oddziaływania od linii wysokiego napięcia
- strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia
- obszary zagrożone wystąpieniem powodzi:
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zakaz nowej zabudowy)
 - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią
- wydmny - potencjalne niebezpieczeństwo wystąpienia osuwisk
- teren zamknięty (kolejowy)

Elementy systemów inżynierskich wpływające na zagospodarowanie terenów sąsiadujących

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- gazociąg wysokiego ciśnienia

Załącznik nr 2 do uchwały Nr LXXXII/881/23
Rady Miasta Otwocka
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Otwocka, Rada Miasta Otwocka postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię (adres w dokumentacji planistycznej)	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Załącznik do uchwały nr LXXXII/881/23 z dnia 26 kwietnia 2023 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28.10.2022	*	1) Podwyższenie wysokości maksymalnej budynków z 9 na 10 m.	Dz. nr 7 Ob. 67	MN5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X		X	
			2) Podwyższenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 15% na 20%.				X		X	
2.	14.11.2022	*	Zmiana przeznaczenia gruntu leśnego na inne cele (teren MN2).	Dz. nr 7/2 Ob. 59	MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL2 – teren lasu		X		X	
3.	25.11.2022	*	Zmiana przeznaczenia gruntu leśnego na inne cele (teren MN2).	Dz. nr 7/2 Ob. 59	MN2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL2 – teren lasu		X		X	
4.	28.11.2022	*	Oznaczenie całej działki symbolem MN1 oraz odsunięcie od działki linii granicznej terenu lasu ZL1.	Dz. nr 5 Ob. 59	MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL1 – teren lasu		X		X	

5.	30.11.2022	*	Działka posiada 2 różne przeznaczenia, co jest niezgodne ze Studium. Na fragmencie działki utrzymany został teren leśny, który uniemożliwia dostęp do pozostałej nieleśnej części działki od strony ul. Cisowej. Miasto powinno uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, żeby nie tworzyć tego typu enklaw na działkach budowlanych. Pozostawienie użytku leśnego ogranicza również zabudowę od strony „ściany lasu”, tworząc na działkach budowlanych 12 m strefy. W jednostce ZL2 nie będzie możliwe wykonanie trwałego ogrodzenia od strony ul. Cisowej, co naraża właścicieli na utratę bezpieczeństwa na terenie inwestycyjnym. Ogrodzenie będzie musiało pojawić się pomiędzy terenem MN1 i ZL2. Zaprojektowanie drogi KDL na użytku leśnym nie gwarantuje jej realizacji bez wyłączenia gruntu z produkcji leśnej i tym samym udrożnienie drogi w najbliższym czasie. Oznacza to brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę.	Dz. nr 7/1 Ob. 59	MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ZL2 – teren lasu			X		X	
----	------------	---	--	----------------------	--	--	--	---	--	---	--

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik nr 3 do uchwały Nr LXXXII/881/23
Rady Miasta Otwocka
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa” należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/881/23

Rady Miasta Otwocka

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/881/23

**Rady Miasta Otwocka
z dnia 26 kwietnia 2023 r.**