

Mazow.02.155.3394

**UCHWAŃA Nr XLIV/477/02
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 12 marca 2002 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka
"Jabłonna Wschodnia".**

(Warszawa, dnia 14 czerwca 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity: Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z pó n. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorz dzie gminnym, (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z pó n. zm.) w wypeñnieniu uchwaŃy nr XLVIII/340/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 2 wrze nia 1997r. w sprawie przyst pienia do sporz dzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, Rada Miasta Otwocka uchwala co nast puje:

DziaŃl

Ustalenia ogólne

RozdziaŃ1

Zakres obowi zywania planu

§ 1. Uchwala si zmian miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka "Jabłonna Wschodnia" terenu przylegaj cego od poŃjdnia do ulicy Narutowicza zwan dalej planem.

§ 2. Granica planu okre lona zostajã na rysunku planu.

§ 3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi zaŃ cznik rysunkowy do niniejszej uchwaŃy.

§ 4. Nast puj ce oznaczenia graficzne na rysunku planu s obowi zuj cymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczaj ce,
- 3) orientacyjne linie rozgraniczaj ce,
- 4) obowi zuj ce linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

RozdziaŃ2

**Ustalenia ogólne dotycz ce przeznaczania, zagospodarowania i zabudowy terenów obj tych
ustaleniami planu**

§ 5. Ilekro w dalszych przepisach niniejszej uchwaŃy jest mowa o:

- 1) dziaŃce budowlanej - nale y przez to rozumie wydzielon cz terenu przeznaczon pod zabudow lub ju zabudowan ,
- 2) froncie dziaŃki - nale y przez to rozumie t granic dziaŃki budowlanej, która przylega do drogi, z której nast puje wjazd i wej cie na dziaŃk , odpadach niebezpiecznych - nale y przez to rozumie te odpady, które ze wzgl du na swoje pochodzenie, skŃad chemiczny, biologiczny, inne wŃa ciwo ci i okoliczno ci stanowi zagro enie dla ycia lub zdrowia ludzi albo dla rodowiska za wyj tkiem

- odpadów wytwarzanych w gospodarstwach domowych, sju bie zdrowia, weterynarii,
- 3) klasie drogi - rozumie si przez to przyporz dowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikaj cych z cech funkcjonalnych,
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - nale y przez to rozumie lini wyznaczon na rysunku planu poza któr nie mo na wprowadza zabudowy,
 - 5) numerze terenu - nale y przez to rozumie nast puj ce po symbolu terenu oznaczenie cyfrowe dla wybranych terenów,
 - 6) obiektach obsjgi technicznej miasta - nale y przez to rozumie wszystkie budowle i urz dzenia sju ce do odprowadzania cieków, oraz dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu oraz umo liwiaj ce wymian informacji oraz innych obiektach infrastruktury technicznej,
 - 7) obowi zuj cej linii zabudowy - nale y przez to rozumie linie wzdjżu której konieczne jest sytuowanie frontowej ciany zabudowy,
 - 8) odpadach niebezpiecznych - nale y przez to rozumie te odpady, które ze wzgl du na swoje pochodzenie, skąd chemiczny, biologiczny, inne wj ciwo ci i okoliczno ci stanowi zagro enie dla ycia lub zdrowia ludzi albo dla rodowiska za wyj tkiem odpadów wytwarzanych w gospodarstwach domowych, sju bie zdrowia, weterynarii,
 - 9) symbolu terenu - nale y przez to rozumie oznaczenie literowe poszczególnych terenów,
 - 10) terenach, zabudowie i innych urz dzeniach obsjgi technicznej - nale y przez to rozumie wszelkie tereny, zabudow lub urz dzenia sju ce do odprowadzania cieków, zaopatrzenia w wod , dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umo liwiaj ce wymian informacji, transportu zbiorowego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, melioracji, urz dzenia przeciwpowodziowe i inne obiekty techniczne niezb dne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszka ców, których realizacja finansowana jest ze rodków publicznych,
 - 11) terenie - nale y przez to rozumie teren funkcjonalny dla którego obowi zuj ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczaj cymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczaj cymi, oraz okre lony symbolem lub symbolem i numerem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - 12) terenie biologicznie czynnym - nale y przez to rozumie t cz dziajki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w gý b gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowi ca nawierzchni dojazdów i doj pieszych, pokryta trwaý ro linno ci . Typow powierzchni biologicznie czynn s tereny zieleni towarzyszej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególnoci za powierzchni biologicznie czynn nie uznaje si : zieleni projektowanej na dachach i cianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni wirowych, grysowych i a urowych,
 - 13) urz dzeniu pomocniczym - nale y przez to rozumie wyposa enie techniczne dróg, a tak e oznakowanie sju ce organizacji ruchu drogowego, urz dzenia ochrony przeciwpo arowej i obrony cywilnej, urz dzenia sju ce informacji o terenie a tak e ogólnodost pne stacje telefoniczne,
 - 14) usjgach towarzyszcych, nieuci liwych - nale y przez to rozumie usjgi z wykorzystaniem urz dze sju cych dziajalno ci, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludno ci, a które nie wytwarzaj dóbr materialnych bezpo rednimi metodami przemysjowymi,
 - 15) wska niku intensywnoci zabudowy - nale y przez to rozumie maksymaln lub minimaln warto stosunku powierzchni cakowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniej cych i lokalizowanych na danej dziajce budowlanej do powierzchni cakowitej dziajki,
 - 16) wysoko ci ciany elewacji - nale y przez to rozumie maksymaln lub minimaln wysoko ciany elewacji mierzon od gruntu rodzimego do okapu, gzymsu, atyki lub innego elementu oddzielaj cego cian elewacji od dachu,
 - 17) wysoko ci zabudowy - nale y przez to rozumie maksymaln lub minimaln odlegj w rzucie prostopadým pomi dzy najw szym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,
 - 18) zabudowie mieszkaniowej-indywidualnej - nale y przez to rozumie budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespjtkich budynków w układzie wolnostoj cym, a tak e budynek mieszkalny zawieraj cy nie wi cej ni 2 mieszkania lub zespjtkich budynków.

§ 6. Wprowadza si na obszarze obj tym ustaleniami planu zakaz lokalizowania przedsi wzi mog cych znacz co oddziaýwa na rodowisko wymagaj cych sporz dzenia raportu oddziaýwania przedsi wzi cia na rodowisko lub dla których obowi zek sporz dzenia raportu mo e by wymagany.

§ 7. Na obszarze obj tym ustaleniami planu obowi zuje całkowity zakaz lokalizowania obiektów mog cych powodowa stałe lub czasowe uci liwo ci spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 8. Na obszarze obj tym ustaleniami planu obowi zuje całkowity zakaz lokalizowania wszelkiej działalno ci hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej.

§ 9. Na obszarze obj tym ustaleniami planu obowi zuje całkowity zakaz składowania jakichkolwiek odpadów oraz wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

§ 10. 1. Na obszarze obj tym ustaleniami planu wprowadza si zakaz lokalizowania obiektów mog cych powodowa emisje substancji i energii za wyj tkiem ciepła i pola elektromagnetycznego.

2. Obiektami powoduj cymi emisj pola elektromagnetycznego mog by jedynie objekty obsługi technicznej.

§ 11. Plan wyznacza nast puj ce tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych,
- 2) ci gi pieszo-jezdne,
- 3) tereny usług sportu, rekreacji i turystyki,
- 4) tereny obsługi technicznej miasta.

§ 12. Ustala si nast puj ce przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczaj cymi i oznaczonych poszczególnymi symbolami terenów:

- 1) tereny obsługi technicznej miasta - oznaczone symbolem terenu IT,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej- oznaczone symbolem terenu KL,
- 3) ci gi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem terenu KPJ,
- 4) zabudowa mieszkaniowa-indywidualna - oznaczona symbolem terenu MNe,
- 5) usługi sportu, rekreacji i turystyki - oznaczone symbolem terenu UT.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów i obiektów podlegaj cych ochronie ze wzgl du na wymagania ochrony przyrody, rodowiska oraz zdrowia ludzi

§ 13. Cały obszar obj ty ustaleniami planu znajduje si w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej. W stosunku do obszaru obj tego planem obowi zuj nast puj ce zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakazuje si zmian stosunków wodnych pogarszaj cych warunki siedliskowe lasów,
- 2) zakazuje si usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ci gów zadrzewie i zakrzewie przydro nych i nawodnych z wyj tkiem drzew i krzewów owocowych oraz:
 - a) robót utrzymaniowych urz dze melioracji wodnych,
 - b) zachowania bezpiecze stwa ludzi i mienia
- 3) zakazuje si dokonywania zmian stosunków wodnych mog cych pogorszy warunki siedliskowe rodzimych gruntów rolnych i u tków zielonych; w szczególno ci zakazuje si działã , które mogłyby przyczyni si do niekorzystnego dla gruntów wodnych obni enia zwierciadła wód gruntowych,
- 4) zaleca si uzupełnienie zadrzewie przydro nych gatunkami ro lin rodzimych dla danego obszaru,
- 5) zakazuje si odprowadzania nieoczyszczonych cieków do wód powierzchniowych i do ziemi. Dopuszcza si odprowadzanie cieków oczyszczonych bytowo-gospodarczych do ziemi, je eli poziom wód gruntowych znajduje si co najmniej 1,5m poni ej poziomu wprowadzania cieków,
- 6) zakazuje si odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych cieków do wód podziemnych,
- 7) zakazuje si lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla rodowiska i zdrowia ludzi albo mog cych pogorszy stan rodowiska z wyń czeniem realizacji niezb dnych urz dze komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów słu cych ochronie rodowiska,
- 8) na działce budowlanej nale y zachowa co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) ogrodzenie działek budowlanych musi umo liwia migracje drobnych przedstawicieli fauny, w szczególno ci pająków, gadów i drobnych ssaków,

- 10) nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo.

§ 14. 1. W celu ochrony kanału melioracyjnego przebiegającego przez obszar objęty ustaleniami planu ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) zakazuje się realizacji jakiejkolwiek zabudowy w odległości 6,0 m od rowu za wyjątkiem przepraw,
- 2) rów musi być udostępniony poprzez nieogrodzone, wydzielone pasy techniczne o szerokości minimalnej 3,0 m po każdej stronie rowu,
- 3) nie wolno realizować żadnych budowli hydrotechnicznych za wyjątkiem niezbędnych urządzeń melioracji wodnej,
- 4) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowu cieków i innych zanieczyszczeń oraz ujmowania z niego wody,
- 5) wszystkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia melioracyjne należy uzgodnić z ich zarządcą,
- 6) wszystkie zamierzenia inwestycyjne powodujące zmiany przebiegu rowów melioracyjnych, należy każdorazowo uzgodnić z ich zarządcą oraz wypracować z nimi sformułowane warunki ochrony środowiska.

2. Nakazy i zakazy wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie obowiązują w wypadku gdy inny sposób zagospodarowania i zabudowy zostanie uzgodniony z zarządcą kanału melioracyjnego.

§ 15. 1. Na obszarze objętym tymi ustaleniami planu wyznacza się strefę ochronną od napowietrznej linii elektromagnetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 m po obu jej stronach.

2. W granicach strefy ochronnej zakazuje się lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej.

§ 16. Wprowadza się nakaz utrzymania istniejącego układu hydrograficznego.

§ 17. Na obszarach biologicznie czynnych należy zachować istniejący drzewostan.

Rozdział 4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 18. Wszystkie obiekty obsługi technicznej, a w szczególności sieci wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy wykonywać zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Zarząd Miasta Otwock.

§ 19. Sieci infrastruktury technicznej, powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych.

§ 20. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie elektroenergetyki:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiający odwiertowanie do wiertlenia budowli budynku, lub działki i użytkowanie sprężarki elektrycznej zgodnego z funkcją budowli lub budynku i sposobem zagospodarowania działki,
- 2) tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych muszą posiadać odwiertowanie,
- 3) lokalizacja sieci energetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych wymaga uzyskania zgody zarządcy sieci gruntowej,
- 4) realizacja zabudowy i elementów infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu konfliktu pod nadzorem zarządcy sieci.

§ 21. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiający pobór wody w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,
- 2) zaopatrzenie w wodę nastąpi z przewodów wodociągowych w ulicach Narutowicza i Góreckiej,

§ 22. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania cieków:

- 1) wszystkie budynki i działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie cieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,
- 2) zrzut cieków następuje do kanału sanitarnego w ulicach Narutowicza i Góreckiej,
- 3) wody opadowe na terenach zainwestowanych powinny być zatrzymane w granicy działki budowlanej,
- 4) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

§ 23. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych,
- 3) odpady gromadzone na obszarze objętym ustaleniami planu budowlanego wywożone na składowisko odpadów komunalnych lub inne wskazane przez właściwe organy.

§ 24. Wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją w oparciu o energię elektryczną, gaz, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii.

Rozdział 5

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 25. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezabudowanych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta, dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych.

§ 26. Dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach, wynikających z istniejącego podziału wyjątkowego gruntów, zmniejszenie maksymalnie o 10% minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej w ustaleniach planu.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 6

Ustalenia dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu KL i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem terenu KPJ

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu KL-2 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) najmniejsza szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna mieć 12 m,
- 2) wyjątkowo dopuszcza się zmniejszenie szerokości drogi w liniach rozgraniczających do 10,0 m, jeżeli zapewniona zostanie możliwość realizacji drogi zgodnie z jej funkcją,
- 3) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej wynosi 6,0 m,
- 4) jezdnie musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 5) minimalna szerokość chodnika wynosi 1,2 m po każdej ze stron pasa drogowego,
- 6) dopuszcza się realizację niezabudowanych urządzeń pomocniczych związanych z funkcją podstawową.

§ 28. Tereny oznaczone symbolem i numerem terenu KL-1 i KL-3 stanowią fragmenty pasów istniejących dróg klasy lokalnej i należy je wydzielić zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi

obowiązująymi w tym zakresie.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem terenu KPJ ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń pomocniczych związanych z funkcją podstawową,
- 2) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i obiektów małej architektury,
- 3) ustala się następujące najmniejsze szerokości ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających:
 - a) 5,0 m dla terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu KPJ-1,
 - b) 8,0 m dla terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu KPJ-2.

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów obsługi technicznej miasta oznaczonych symbolem terenu IT

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolem terenu IT działki budowlane nieznaczone dla lokalizacji obiektów obsługi technicznej miasta powinny mieć wielkość umożliwiającą prawidłowy obsługa i konserwacja urządzeń oraz zapewniającą właściwą ochronę zdrowia ludzi i należy je wydzielić zgodnie z orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolem terenu IT zakazuje się realizację wszelkiej zabudowy mieszkaniowej.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolem terenu IT zakazuje się wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenu.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolem terenu IT dojazd i wejście na teren działki może nastąpić tylko z drogi publicznej.

Rozdział 8

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej-indywidualnej oznaczonych symbolem terenu MNe

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe na jednej działce budowlanej może na zrealizować tylko jeden budynek zabudowy indywidualnej, oraz jeden budynek garażowy lub jeden gospodarczy. Budynki mogą być połączone ze sobą.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe w budynku zabudowy indywidualnej nie może być więcej niż 2 lokale mieszkalne.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe nie wolno realizować budynku gospodarczego od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe wprowadza się zakaz realizowania zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

§ 38. Usługi towarzyszące nieuciświeleno na lokalizować tylko w parterze budynku zabudowy indywidualnej. Uciświeleno usługa nie może przekraczać granic lokalu w którym jest wykonywana. Maksymalna powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługa nie może przekroczyć 150m².

§ 39. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0.5.

§ 40. Ogródenie działki od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych oraz od strony lasu musi być wykonane jako metalowe i a urowe z przętami na minimalnie 80% powierzchni. Wysokość ogrodenia ma wynosić 160 cm i nie może być zwiększona lub zmniejszona.

§ 41. Ogrodzenie działki od strony sąsiada powinno być wykonane jako a urowe z przętami na minimalnie 80% powierzchni. Wysokość ogrodzenia ma wynosić 160 cm i nie może być zniżona lub zmniejszona.

§ 42. 1. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe zabudowa musi być sytuowana zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, w odległości:

- 1) 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem terenu KL-1 dla zabudowy mającej wjazd na działkę budowlaną od strony ulicy Narutowicza,
- 2) 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem terenu KL-3 dla zabudowy mającej wjazd na działkę budowlaną od strony ulicy Góreckiej,
- 3) wyjątkowo 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem terenu KL-1, jeżeli nie może na wyjątku usytuować zabudowy mającej wjazd na działkę budowlaną od strony ulicy Narutowicza z uwagi na ograniczenia wynikające z ochrony rowu melioracyjnego.

2. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe zabudowa musi być sytuowana zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, nie bliżej niż:

- 1) 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem terenu KL-2 dla zabudowy mającej wjazd na działkę budowlaną od strony terenu oznaczonego symbolem terenu KL-2,
- 2) 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem terenu KL-2 dla zabudowy nie mającej wjazdu na działkę budowlaną od strony terenu oznaczonego symbolem terenu KL-2,
- 3) 25,0 m od linii rozgraniczającej z terenami lasów,
- 4) 12,0 m od terenu oznaczonego symbolem terenu KPJ-1,
- 5) 4,0 m od terenu oznaczonego symbolem terenu KPJ-2,
- 6) 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych, jeżeli obowiązujące linie zabudowy nie wskazują inaczej,
- 7) dodatkowo dla terenu oznaczonego symbolem i numerem terenu MNe-4, 10,0 m od linii rozgraniczającej stanowicej granicę planu.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla usług towarzyszących nieruchomości należy zapewnić minimalnie 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) ustala się je dla funkcji gastronomicznych należy zapewnić 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 4) ustala się je dla zabudowy indywidualnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wyklucza się stosowanie na wykończenie elewacji budynków w tym małej architektury wszelkich paneli elewacyjnych wykonanych w szczególności z tworzyw sztucznych i metali,
- 2) na dachach o spadku większym niż 30° na pokrycia dachowe należy stosować dachówki ceramiczne z wyjątkiem dachówki betonowej i innych materiałów,
- 3) wyklucza się stosowanie na pokrycia dachowe budynków sjołmy oraz drewna.

§ 45. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe realizacja zabudowy garażowej i gospodarczej musi być zgodna z następującymi ustaleniami:

- 1) zabudowa musi być jednokondygnacyjna o maksymalnej wysokości zabudowy 6m,
- 2) dach budynku należy wykonać jako dwu lub wielospadowy o spadkach od 30° do 45°,
- 3) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej jak 30 cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,
- 4) wysokość ciał elewacji nie może być większa niż 2,8 m,
- 5) zabudowa nie może być podpiwniczona.

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNe zabudowa indywidualna musi być zgodna z

następującymi ustaleniami:

- 1) zabudowa może mieć maksymalnie 2 kondygnacje pełne i jedną w poddaszu użytkowym,
- 2) zabudowa nie może mieć mniej niż jedną kondygnację pełną i poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12,0 m i mniejsza niż 7,0 m,
- 4) wysokość ciany elewacji nie może być większa niż 7,0 m i mniejsza niż 2,8 m,
- 5) dach budynku należy wykonać jako wielospadowy o spadkach od 30° do 45°, przy czym główna kalenica powinna być równoległa do drogi przez którą następuje wjazd na działkę,
- 6) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 45 cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,
- 7) zabudowę indywidualną należy sytuować w odległości minimalnej 3,0 m od granicy z działką sąsiednią. Odległość ta nie może być zmniejszona,
- 8) nie wolno sytuować budynków zabudowy indywidualnej w granicy działki budowlanej,
- 9) zabudowa nie może być podpiwniczona.

§ 47. Ponadto ustala się dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu MNe-1

- 1) na działce budowlanej należy pozostawić minimalnie 70% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 16,0 m,
- 4) wjazd na działkę budowlaną może nastąpić tylko z ulicy Góreckiej.

§ 48. Ponadto ustala się dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu MNe-2:

- 1) na działce budowlanej należy pozostawić minimalnie 70% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m² za wyjątkiem ustalonego pkt 3,
- 3) działki ewidencyjne nr 7 i 8 w obrębie 175 w Otwocku stanowią działki budowlane przy zachowaniu innych ustaleń planu, zabrania się wtórnego podziału tych działek,
- 4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18,0 m,
- 5) wjazd na działkę budowlaną może nastąpić tylko z ulicy Narutowicza, za wyjątkiem działki przylegającej do ulicy Góreckiej z której ma być realizowany wjazd na tę działkę.

§ 49. Ponadto ustala się dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu Mne-3:

- 1) na działce budowlanej należy pozostawić minimalnie 80% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²,
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20,0 m,
- 4) wjazd na działkę budowlaną może nastąpić tylko z ulicy Narutowicza.

§ 50. Ponadto ustala się dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu Mne-4:

- 1) na działce budowlanej należy pozostawić minimalnie 80% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
- 2) ustala się, że teren stanowi jedną działkę budowlaną,
- 3) na terenie może na zrealizować tylko jeden budynek zabudowy indywidualnej, oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy. Budynki mogą być połączone ze sobą,
- 4) wjazd na działkę budowlaną może nastąpić tylko z drogi oznaczonej symbolem i numerem terenu KL-2.

§ 51. Ponadto ustala się dla terenów oznaczonych symbolem i numerem terenu MNe-5:

- 1) na działce budowlanej należy pozostawić minimalnie 80% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30,0 m,
- 4) wjazd na działkę budowlaną może nastąpić tylko z ulicy Narutowicza.

Rozdział 9

Ustalenia dla terenu usług sportu, rekreacji i turystyki oznaczonych symbolem terenu US

§ 52. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy mieszkaniowej.

§ 53. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US zabudowa i zagospodarowanie stanowi musi jeden zespół usług sportu, rekreacji i turystyki o jednorodnej kompozycji przestrzennej.

§ 54. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów na działki budowlane.

§ 55. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US zabudowa musi być sytuowana nie bliżej niż :

- 1) 12,0 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych,
- 2) 10,0 m od terenów zabudowy mieszkaniowej-indywidualnej,
- 3) 10,0 m od linii rozgraniczającej stanowiacej granicę planu.

§ 56. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US zakazuje się wprowadzania zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenu.

§ 57. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US wjazd na teren działki może nastąpić tylko z drogi oznaczonej symbolem i numerem terenu KL-2.

§ 58. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US ustala się także maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0,3.

§ 59. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US ogrodzenie działki od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych i terenów pieszo-jezdnymi oraz od strony lasu musi być wykonane jako metalowe i słupowe z przętami na minimalnie 80% powierzchni. Wysokość ogrodzenia ma wynosić 160 cm i nie może być zwiększona lub zmniejszona.

§ 60. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US ogrodzenie działki od strony sąsiada powinno być wykonane jako słupowe z przętami na minimalnie 80% powierzchni. Wysokość ogrodzenia ma wynosić 160 cm i nie może być zwiększona lub zmniejszona.

§ 61. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla usług należy zapewnić minimalnie 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) ustala się także dla funkcji gastronomicznych należy zapewnić 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych.

§ 62. Na terenie oznaczonym symbolem terenu US ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wyklucza się stosowanie na wykończenie elewacji budynków w tym także architektury wszelkich paneli elewacyjnych wykonanych w szczególności z tworzyw sztucznych i metali,
- 2) na dachach o spadku większym niż 30° na pokrycia dachowe należy stosować dachówki ceramiczne z wykluczeniem dachówki betonowej lub z innego materiału,
- 3) wyklucza się stosowanie na pokrycia dachowe budynków słomy oraz drewna,
- 4) teren powinien być dostępny poprzez wejście od strony dróg publicznych,
- 5) 80% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 6) zabudowa może mieć maksymalnie 2 kondygnacje pełne i jedną w poddaszu użytkowym,
- 7) zabudowa nie może mieć mniej niż jedną kondygnację pełną i poddasze użytkowe,
- 8) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12,0 m i mniejsza niż 9,0 m,
- 9) wysokość ciany elewacji nie może być większa niż 7,0 m i mniejsza niż 2,8 m,
- 10) dach budynku należy wykonać jako wielospadowy o spadkach od 30° do 45°,
- 11) wszelką zabudowę należy sytuować w odległości minimalnej 6,0 m od granicy z działką sąsiednią. Odległość ta nie może być zmniejszona,

12) zabudowa nie może być podpiwniczona.

Dział III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 63. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 64. Grunty leśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz na obszarze objętym ustaleniami planu pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu.

§ 65. Uchwała się dla terenów oznaczonych symbolem terenu MNe stawki sąc naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 66. Uchwała się dla terenów oznaczonych symbolem terenu KL, KPJ, IT, US stawki sąc naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 67. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka "Jabłonna Wschodnia" zatwierdzony uchwałą nr VI/55/94 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 listopada 1994r.

§ 68. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Otwocka.

§ 69. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 70. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji.

Załącznik

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA "JABŁONNA WSCHODNIA"

(grafik pominięto)