

Mazow.02.237.6067

**UCHWAŃA Nr XLVI/541/02
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 25 czerwca 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego uchwałą nr XVII/77/86 Rady Narodowej Miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986r. dla obszaru, którego granice określa załącznik graficzny nr 1 do uchwały nr LIII/368/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 grudnia 1997r. zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pasy terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnące przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap I - a w skrócie Planem.

(Warszawa, dnia 6 września 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XX/160/95 Rady Miejskiej w Otwocku z dnia 21 listopada 1995r., uchwały nr XXX/221/96 Rady Miasta Otwocka z dnia 4 lipca 1996r., uchwały nr XXXIV/246/96 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 października 1996r. i uchwały nr LIII/368/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 grudnia 1997r. Rada Miasta Otwocka na wniosek Zarządu Miasta Otwocka uchwała co następuje:

Rozdział I

Ustalenia podstawowe

§ 1. Obszar opracowania

Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pasy terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum biegnące przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap I, są zgodne z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały nr LIII/368/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 grudnia 1997r.

§ 2. Przedmiot planu

Przedmiotem ustalenia Planu jest określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania przestrzennego terenu objętego granicami planu, określonymi na rysunku planu.

§ 3. Zakres obowiązywania rysunku planu

1. Załącznikiem nr 1 z do niniejszej uchwały jest rysunek Planu w skali 1:2.000.
2. Ustalenia zawarte w treści uchwały odnoszą się do terenu objętego granicami Planu określonymi na rysunku Planu.
3. Oznaczenia graficzne występujące w legendzie Rysunku Planu są obowiązującymi ustaleniami Planu.
4. Koncepcje zagospodarowania pasów drogowych i skrzyżowań mogą być korygowane w zależności od potrzeb, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 4. Podział obszaru opracowania na tereny o różnych funkcjach

Plan wprowadza podział następujące tereny funkcjonalne:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na Rysunku Planu symbolami:
 - a) M - tereny zabudowy jednorodzinnej
 - b) M1 - tereny zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej z wbudowanymi usługami dopuszczonymi w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leżących w obszarach oznaczonych na Rysunku Planu symbolami:
 - a) LsM1 - działki leżące z istniejącą zabudową w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK);
 - b) LsM2, LsM3 - działki leżące z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - c) LsMW - działki leżące z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Tereny mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieucieliwych dla środowiska oznaczone na rysunku Planu symbolem MU oraz MU1, MU2, MU3, MU4 .
4. Tereny usługowe oznaczone na Rysunku Planu symbolem U, UH i Ls/U.
5. Tereny usług kultury oznaczone na Rysunku Planu symbolem UK1 i UK2 .
6. Tereny lasów oznaczone na Rysunku Planu symbolem Ls.
7. Tereny ulic z infrastrukturą techniczną w liniach rozgraniczających, parkingów publicznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, ciągów rowerowych oznaczone na Rysunku Planu symbolami określającymi klasyfikację funkcjonalno-techniczną dróg:
 - a) KZ - ulice zbiorcze,
 - b) KL - ulice lokalne,
 - c) KD - ulice dojazdowe,
 - d) KX - ciągi pieszo-jezdne,
 - e) KP - parkingi,
 - f) KR - cieszki rowerowe.
8. Tereny kolejowe oznaczone na Rysunku Planu symbolem KK, PK.

§ 5. Funkcja terenu

1. Ustala się, a także w uchwale i na Rysunku Planu dany obszar ma oznaczone funkcje przy pomocy kilku symboli i kilku definicji, to należy rozumieć, że na ww. obszarze mogą występować wszystkie ww. funkcje jednocześnie, kilka lub jedna z nich.
2. Stwarza się możliwość zmiany dotychczasowej funkcji i sposobu zagospodarowania obiektów i terenów zgodnie z zawartymi w planie zapisami ale nie obliguje do dokonania zmian. Wyjątek stanowi obiekt i teren, których dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania powoduje uciążliwość przekraczającą granice działki własnej lub uniemożliwia wprowadzenie ustalonego planu na terenach siedlisk.
3. Ustala się, że na całym obszarze objętym Planem mogą na lokalizowane zadania dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym Planem.
4. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania jak na rysunku planu.

§ 6. Warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określić zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w niniejszej uchwale, oraz zgodnie z regulacjami przepisów szczególnych.
2. Dopuszcza się na terenach posiadających zgodę wyjątkowych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leżących na cele nieleżące oraz na terenach, które takich zgód nie potrzebują wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszych, ciągów rowerowych i parkingów oraz powstanie budowli i urządzeń objętych inżynierijnymi nie zaznaczonych na Rysunku Planu a niezbędnymi dla funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem.
3. Dopuszcza się podziały działek pod warunkiem, że powstają w wyniku podziału działki budowlane nie będące mniejsze niż 1.000 m² z wyjątkiem:
 - a) terenów położonych w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązuje minimalna wielkość działki zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały;

- b) terenu ograniczonego ulicami: Górna, Mickiewicza, Wierczewskiego do granicy z obszarem funkcjonalnym oznaczonym na rysunku planu symbolem Ls, dla którego ustala się 700m² jako minimalną powierzchnię działki;
4. Ustala się, pod pojęciem "nieprzekraczalna linia zabudowy" rozumie się linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od linii rozgraniczających terenów ulic i ciągów pieszo-jezdnych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych.
 5. Na całym obszarze objętym planem utrzymuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
 6. Prawo do remontu zgodnie z przepisami prawa budowlanego oznacza możliwość prowadzenia robót budowlanych w istniejącym budynku polegających na odtwarzaniu stanu pierwotnego.
 7. Prawo do modernizacji oznacza możliwość prowadzenia robót budowlanych w istniejącym budynku nie zmieniających bryły budynku i nieznacznie zmieniających wygląd budynku.
 8. Prawo do przebudowy budynku oznacza możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających bryłę i wygląd budynku bez zmiany powierzchni zabudowy i bez zmiany wysokości budynku;
 9. Prawo do rozbudowy budynku oznacza możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających powierzchnię zabudowy budynku;
 10. Prawo do nadbudowy budynku oznacza możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających wysokość budynku.
 11. Prawo do odbudowy (odtworzenia) polega na możliwości budowy budynku w miejscu budynku rozebranego, bez zmiany powierzchni zabudowy;
 12. Ustala się, że na całym obszarze objętym Planem wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym wyłącznie (z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem U, Ls/U, LsMW).
 13. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego (z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem LsM3).
 14. Dopuszcza się wyłącznie tradycyjne kolory pokryć dachowych - z wyłączeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego (ustalenie nie dotyczy dachówki ceramicznej);
 15. Na całym obszarze objętym Planem wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów usługowo-produkcyjnych i magazynowo-składowych.
 16. Na całym obszarze objętym Planem zakazuje się:
 - a) stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych stawianych od strony ulicy i na wewnętrznych granicach działek,
 - b) pełnych ogrodzeń chyba, że jest to uzasadnione względami estetycznymi lub akustycznymi.

§ 7. Ochrona dóbr kultury

1. Na obszarze objętym niniejszym Planem występują zabytki w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach określone symbolem graficznym na Rysunku Planu.
2. Ustala się, że:
 - a) wszelkie prace przy obiektach objętych ochroną wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Powyższy wymóg odnosi się również do obiektów nie zaznaczonych na rysunku planu a mogących w trakcie realizacji ustaleń planu zostać uznanymi za dobra kultury lub zabytki;
 - b) uzgodnienia z konserwatorem zabytków mogą być nakazane w stosunku do prac prowadzonych na działkach sąsiadujących z obiektem objętym ochroną;
 - c) na ewentualny rozbiórkę obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem (z wyjątkiem budynków gospodarczych) należy uzyskać zgodę właściwego konserwatora zabytków.

§ 8. Ochrona i kształtowanie środowiska

1. Na obszarze objętym Planem występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody tzn. strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).
2. Ustala się, że dla obszaru objętego granicami strefy ochrony urbanistycznej WOChK obowiązują

wszelkie ograniczenia i rygory dotyczące ochrony środowiska wynikające z rozporządzenia wojewody warszawskiego w sprawie utworzenia ww. obszaru. Brak wpisania, którego z ograniczeń lub rygorów do niniejszej uchwały nie powoduje, nie przestaje ono obowiązywać.

3. Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustalonego Planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za obiekt podlegający szczególnej formie ochrony w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody to wszelkie prace na ww. obszarze lub przy ww. obiekcie wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.
4. Ze względu na ochronę walorów uzdrowiskowych Otwocka na całym obszarze objętym Planem wprowadza się ochronę drzewostanu sosnowego. Wydanie pozwolenia na budowę musi być poprzedzone wykonaniem szczegółowej inwentaryzacji drzewostanu na koszt inwestora.
5. Poddaje się ochronie zadrzewienia przyuliczne oraz wartościowe pojedyncze drzewa, szczególnie sosny powyżej 30 lat, poprzez:
 - a) zakaz wycinki,
 - b) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia,
 - c) zakaz prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia.
6. Na usunięcie drzew należy ka dorazowo uzyskać zgodę właściwego organu.
7. Każdorazowe usunięcie pełnowartościowego drzewostanu musi być rekompensowane nowymi nasadzeniami w uzgodnieniu z właściwym organem.
8. Zabrania się niszczenia wydm, skarp, krawędzi erozyjnych, które uznaje się za szczególnie cenne elementy krajobrazu na całym obszarze, objętym niniejszym Planem.
9. Ustala się, że:
 - a) pod pojęciem powierzchni biologicznie czynnej rozumie się tę powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje nie zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w całym gruncie jak i na nim oraz nad nim; nie stanowi cała powierzchnia dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą rolniczo. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni wirowych, grysowych i asfaltowych,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się dla działki lub terenu funkcjonalnego.

§ 9. Komunikacja

1. Ustala się jako obowiązujące; klasy, przebiegi, szerokości dróg w liniach rozgraniczających oraz lokalizację skrzyżowań:
 - a) ustalenia szczegółowe co do klasy i parametrów technicznych dróg zawiera Tabela 1,
 - b) ze względu na bezpieczeństwo ustanawia się realizację trójkątów widoczności na skrzyżowaniach ulic.
2. Do czasu realizacji bezkolizyjnego przebiegu drogowego pod torami PKP przy ul. Majowej, dopuszcza się budowę w całym jednopiętrowego.
3. Rozwiązania techniczne w zakresie skrzyżowań komunikacyjnych zaznaczone na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są obowiązujące tymi ustaleniami planu.
4. Ustala się, że obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach własnej działki według następujących wskaźników:
 - a) minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny
 - b) minimum jedno miejsce parkingowe na mieszkanie;
 - c) minimum trzy miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług.
5. Ustala się przebieg ścieżek rowerowych określony w rysunku planu. Ścieżki rowerowe oznaczone symbolem KR i zostaną zlokalizowane:
 - a) na terenach w liniach rozgraniczających ulic: K. Wierzewskiego, Piaskowa, Piwna, Majowa, Grunwaldzka, Mickiewicza;
 - b) na terenach w granicach obszarów funkcjonalnych KK i Ls.
6. Realizacja ścieżek rowerowych wymaga wydzielania w ww. terenach komunikacyjnych i ww. obszarach funkcjonalnych pasa terenu o minimalnej szerokości 2 m z uwzględnieniem całego przebiegu oraz wymogów bezpieczeństwa.
7. Ustala się obowiązek stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych przy budowie: ścieżek rowerowych, dojazdów i dojazdów, miejsc parkingowo-postojowych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.
8. Wyklucza się na całym obszarze objętym planem parkowanie pojazdów o masie całkowitej

przekraczaj cej 16t. lub dýugo ci przekraczaj cej 12 m.
 9. Informacje zawarte w kolumnach 3 i 5 Tabeli 1 nie s ustaleniami planu.

Tabela 1. Zestawienie ulic

klasa/przekrój (m)	nazwa ulicy	długość (m)	szerokość w liniach rozgraniczających	długość ścieżki rowerowej (m)
1	2	3	4	5
ulice zbiorcze				
KZ / 2 x 3,5	Kołłataja	470	20	
		1.040	16	
KZ / 2 x 3,5	Świerczewskiego	1.800	20	
2 x 3	Warszawska	550	20	
KZ / 2 x 3,5	Majowa	100	35	
		100	25	
		100	20	
KZ / 2 x 3,5	Grunwaldzka	120	25	
KZ / 2 x 3	Górna	1.470	14	
KZ / 2 x 3	Mickiewicza	190	14	
ulice lokalne				
KL / 2 x 3	Majowa	100	14	100
KL / 2 x 3	Bagatela	590	14	
ulice dojazdowe				
11	Świerczewskiego	600	11	600
2 x 2,5		575	10	575
KD / 2 x 2,75	Ziołowa	195	11	
KD / 2 x 2,75	Jasna	300	11	
KD / 2 x 2,5	Poetycka	130	10	
KD / 2 x 2,5	Sowińskiego	115	10	
KD / 2 x 2,5	Kukułcza	125	10	
KD / 2 x 2,5	Lisia	90	10	
KD / 2 x 2,5	Westerplatte	170	10	
KD / 2 x 2,5	Zakopiańska	170	10	
KD / 2 x 2,5	Japońska	185	10	
KD / 2 x 2,5	Feliksów	170	10	

KD / 2 x 2,5	Kasztanowa	300	10	
KD / 2 x 2,5	Piwna	240	10	240
KD / 2 x 2,5	Piaskowa	280	10	200
KD / 2 x 2,5	Grzybowa	190	10	
KD / 2 x 2,5	Mała	100	10	50
KD / 2 x 2,5	Różana	185	10	
ciągi pieszo-jezdne				
KX / 2 x 2,25	Projektowana 1	50	6	
KX / 2 x 2,25	Projektowana 2	105	5	105
KX / 2 x 2,25	Projektowana 3	105	6	
KX / 2 x 2,25	Mała	95	6	

§ 10. In ynieria miejska

1. Dla całego obszaru obj tego Planem wprowadza si obowi zek wykonanie uzbrojenia terenu w zakresie:
 - a) sieci wodoci gowej z urz dzeniami ppo .;
 - b) sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
 - c) sieci kanalizacji deszczowej;
 - d) sieci gazowej redniego ci nienia dla potrzeb bytowo - socjalnych oraz celów grzewczych;
 - e) sieci energetycznej redniego i niskiego napi cia, docelowo kablowej;
 - f) sieci telefonicznej kablowej;
 - g) innego uzbrojenia, je li zaistnieje taka konieczno .
2. Ustala si , e uzbrojenie in ynieryjne mie ci si w liniach rozgraniczaj cych ulic.
3. Dopuszcza si instalacj studni chłōnych dla terenów dróg publicznych o nawierzchni nieprzepuszczalnej do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej.
4. Ustala si , e po oddaniu do eksploatacji w przyległej do działki ulicy sieci kanalizacyjnej, istnieje obowi zek podj czenia si do ww. kanalizacji i likwidacji szamba.
5. Wyklucza si wprowadzanie cieków nieoczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych.
6. Ustala si nast puj ce sposoby ogrzewania budynków i budowli: z sieci miejskiej, gazowe, elektryczne, olejem opałowym. Dopuszcza si ogrzewanie budynków i budowli inne ni gazowe, elektryczne lub olejowe pod warunkiem, pozytywnej opinii rzeczoznawcy, e nie stanowi zagro enia dla rodowiska przyrodniczego i uzyskania zgody wjã ciwych organów.
7. Dla całego obszaru obj tego niniejszym Planem wprowadza si nakaz selektywnej zbiórki odpadów:
 - a) na terenie ka dej działki budowlanej nale y zapewni miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.
 - b) dopuszcza si wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na ww. pojemniki.
 - c) lokalizacja miejsc na pojemniki musi umo liwia dost p do nich z komunikacji ogólnomiejskiej.
8. Miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie mo na wykorzysta gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych w wierku lub inne miejsce do tego przeznaczone.

§ 11. Zasady lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych

1. Ustala si obowi zek uzgadniania miejsca usytuowania i formy reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni wi kszej ni 0,5m² z wjã ciwymi organami, w tym z Urz dem Miasta,
2. Zabrania si umieszczania reklam i znaków informacyjno- plastycznych:
 - a) na pomnikach i miejscach pami ci narodowej oraz w promieniu 50 m od nich,
 - b) na drzewach,

- c) na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic i placów (rzeźby, latarnie, mały architektura)
- d) na budowach i urządzeniach technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

1. Teren oznaczony symbolem M - tereny zabudowy mieszkaniowej
 - a) typ zabudowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) adaptuje się istniejące zabudow jednorodzinne bliźniacze.
 - c) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni użytkowej budynku, a ewentualna uciążliwość zamyka się w pomieszczeniach przeznaczonych pod usługi.
 - d) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (przeznaczenia lokali mieszkalnych na cele usługowe) wymaga zgody właściwego w sprawie organu;
 - e) dopuszcza się wtórne podziały działek, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6, pkt 3,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 60% powierzchni działki.
2. Teren oznaczony symbolem M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z wbudowanymi usługami dopuszczonymi w strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu
 - a) typ zabudowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z ograniczeniem do jednego budynku na działkę i ograniczeniem powierzchni wyłączenia gruntów przeznaczonych z produkcji (trwałego wylesienia) do 400m² na działkę oraz obowiązkiem zachowania i utrzymania drzewostanu leżącego na pozostałej powierzchni działki;
 - b) dopuszcza się podziały działek pod warunkiem że powstaje w wyniku wtórnego podziału działki b d mającej powierzchnię nie mniejszą niż 2500 m²;
 - c) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekracza 20% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 80% powierzchni działki,
 - e) pozostaje zasady zagospodarowania terenu zgodne z rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach leżących

1. Teren oznaczony symbolem LsM1 - działki leżące z istniejącą zabudową mieszkaniową w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej z prawem do remontu, modernizacji i nadbudowy,
 - b) adaptacja jednego budynku gospodarczego z prawem do remontu, modernizacji, nadbudowy,
 - c) maksymalna wysokość budynku po nadbudowie - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - d) zmiana charakteru architektury istniejących budynków b d ca nastąpieniem remontu, modernizacji i nadbudowy wymaga także dorazowo uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków,
 - e) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekracza 20% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - f) ewentualna uciążliwość usługi wbudowanej w budynek mieszkalny ograniczona do pomieszczeń przeznaczonych pod usługi,
 - g) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (przeznaczenia lokali mieszkalnych na cele usługowe) wymaga zgody właściwego w sprawie organu,
 - h) obowiązkiem zachowania i utrzymania charakteru leżącej powierzchni działki nie zajętej przez budynki i komunikację ;
 - i) minimalna powierzchnia działki 2.500m²;
 - j) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 80% powierzchni działki,
 - k) pozostaje zasady zagospodarowania terenu zgodne z rygorami dotyczącymi strefy ochrony urbanistycznej zawartymi w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia

Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Teren oznaczony symbolem LsM2 - działki leżące z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usług.
 - a) typ zabudowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno-stojąca;
 - b) dopuszcza się obiekty usługowe i usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekracza 20% powierzchni użytkowej budynku;
 - c) ewentualna uciążliwość usług ograniczona do pomieszczeń przeznaczonych na działalność usługową;
 - d) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (przeznaczenia lokali mieszkalnych na cele usługowe) wymaga zgody właściwego organu;
 - e) z produkcji leżących na wyrostku maksymalnie 400 m² powierzchni działki;
 - f) minimalna powierzchnia działki 2500m²
 - g) obowiązek zachowania i utrzymania charakteru leżącej pozostałej powierzchni działki.
3. Teren oznaczony symbolem LsM3 - działki leżące z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
 - a) typ zabudowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
 - b) na działce może powstać tylko jeden budynek;
 - c) za nie sprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na biura, pracownie, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15% powierzchni użytkowej budynku,
 - d) z produkcji leżących na wyrostku maksymalnie 400 m² powierzchni działki;
 - e) minimalna powierzchnia działki 2500m²;
 - f) obowiązek zachowania i utrzymania charakteru leżącej pozostałej powierzchni działki.
4. Teren oznaczony symbolem LsMW - działki leżące z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - a) typ zabudowy - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje;
 - c) na działce dopuszcza się powstanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego;
 - d) za nie sprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na biura, pracownie, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15% powierzchni użytkowej budynku,
 - e) z produkcji leżących na wyrostku maksymalnie 300 m² powierzchni działki;
 - f) minimalna powierzchnia działki pod nową zabudowę 2.500m²;
 - g) obowiązek zachowania i utrzymania charakteru leżącej pozostałej powierzchni działki.

§ 14. Ustalenia dla terenów zabudowy

mieszkaniowo-usługowej

1. Tereny oznaczone symbolami MU oraz MU1, MU2, MU3, MU4, - tereny mieszkaniowo - usługowe zabudowy jednorodzinnej;
 - a) każdy teren oznaczony na Rysunku Planu symbolem MU z cyframi (MU1, MU2, MU3, MU4,), należy traktować jako jedno zamierzenie budowlane, dla którego wydawane jest jedno pozwolenie na budowę.
 - b) dopuszcza się adaptację istniejących, nieuciążliwych funkcji produkcji, magazynowania, składowania z zakazem prowadzenia działań inwestycyjnych zmierzających do ich intensyfikacji.
 - c) dopuszcza się działania inwestycyjne zmierzające do wprowadzenia funkcji mieszkaniowo-usługowej
 - d) dopuszcza się usługi nieuciążliwe dla środowiska tzn. usługi, których uciążliwość zamyka się w granicach działki;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 60% powierzchni działki.

§ 15. Ustalenia dla terenów usług

1. Teren oznaczony symbolem U - tereny usług
 - a) obiekty obsługi miasta i powiatu: administracja, finanse i ubezpieczenia, kultura, handel, hotele, gastronomia, służba zdrowia;
 - b) uciążliwość dla środowiska realizowanych funkcji usługowych musi być ograniczona do terenu własnej działki;
 - c) dopuszcza się budowle mieszkalne lokalizowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkalna nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej obiektu i mieszkania

- nie b d sytuowane na poziomie parteru;
- d) maksymalna wysoko zabudowy 5 kondygnacji w tym poddasze u ytkowe;
- e) udziałpowierzchni biologicznie czynnej - 50% działki.
- 2. Teren oznaczony symbolem UH - tereny usług
 - a) obiekty usług handlu;
 - b) dopuszcza si usługi gastronomii, drobn wytwórczo i obiekty zwi zane z obsług PKP;
 - c) uci liwo ci dla rodowiska realizowanych funkcji usługowych ograniczona do terenu wjasnej działki;
 - d) ustala si form zabudowy ci gjej z prze witami;
 - e) maksymalna wysoko zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze u ytkowe.
 - f) udziałpowierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki.
- 3. Teren oznaczony symbolem Ls/U - tereny usług na działkach le nych
 - a) obiekty obsługi miasta i powiatu: administracja, finanse i ubezpieczenia, kultura, handel, hotele, gastronomia, słu ba zdrowia;
 - b) uci liwo ci dla rodowiska realizowanych funkcji usługowych ograniczone do terenu wjasnej działki;
 - c) dopuszcza si budow mieszka lokalizowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, e powierzchnia u ytkowa mieszka nie przekroczy 50% powierzchni u ytkowej obiektu i mieszkania nie b d sytuowane na poziomie parteru;
 - d) maksymalna wysoko zabudowy 3 kondygnacje w tym poddasze u ytkowe;
 - e) nakazuje si utrzymanie charakteru le nego na działkach lub ich cz ciach, które nie maj zgody na zmian przeznaczenia gruntu le nego na cele niele ne. Na gruntach niele nych udział powierzchni biologicznie czynnej min.50%.powierzchni działki.

§ 16. Ustalenia dla terenów usług kultu

- 1. Teren oznaczony symbolem UK1, UK2 - tereny usług kultu:
 - a) funkcja sakralna z dopuszczeniem usług zwi zanych z o wiat , wychowaniem, opiek spojęczn , ochron zdrowia i kultur ;
 - b) dla terenu UK2 dopuszcza si funkcj mieszkaniow ;
 - c) dla terenu UK1 nowe obiekty budowlane i mają architektura powinny harmonizowa kolorem i u ytym materiajem z istniej cymi obiektami sakralnymi.
 - d) udziałpowierzchni biologicznie czynnej - min. 50% powierzchni działki.

§ 17. Ustalenia dla terenów le nych

- 1. Tereny oznaczone symbolem Ls - tereny lasów
 - a) las w rozumieniu ustawy o lasach;
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem urz dze turystycznych takich jak: szlaki turystyczne, cie ki rowerowe, miejsca i wie e widokowe;
 - c) ka da zmiana zagospodarowania wymaga uzgodnienia z wja ciwym organem, nadzoruj cym gospodark le n i wyj czenia z produkcji le nej;
 - d) udziałpowierzchni biologicznie czynnej - min. 90% terenu funkcjonalnego

§ 18. Ustalenia dla terenów kolejowych

- 1. Teren oznaczony symbolem KK - tereny kolejowe
 - a) ustala si obowi zek zastosowanie odpowiednich rodków technicznych i organizacyjnych, maj cych na celu zapobie enie powstawaniu oraz przenikaniu na tereny s siednie ponadnormatywnego haasu i wibracji powodowanych ruchem poci gów.
- 2. Teren oznaczony symbolem PK (przystanek kolejowy) - utrzymanie istniej cego zainwestowania z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz budowy nowych obiektów lub urz dze niezbdnych dla prawidłowego funkcjonowania przystanku PKP.

§ 19. Wzrost warto ci nieruchomości

- 1. Ustala si , e stawka procentowa słu ca obliczaniu opłaty zwi zanej ze wzrostem warto ci nieruchomości w wyniku uchwalenia planu wynosi 30%.
 - a) Wyj tek stanowi tereny przeznaczone pod cele publiczne i wykupywane przez wjadze miasta, dla których stawka procentowa wynosi 0 %.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 20. Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka
W granicach obszaru objętego tym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującym swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum biegnącym przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap I opracowanym w skali 1:2000 i będącym przedmiotem niniejszej uchwały, przestają obowiązywać ustalenia zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zatwierdzonym uchwałą nr XVII/77/86 Rady Narodowej Miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986r. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

§ 21. Sposób wykonania uchwały

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia niniejszego Planu.
2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Otwocka.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBEJMUJĄCY SWYM ZASIĘGIEM PAS TERENÓW PKP BIEGNĄCY PRZEZ MIASTO OTWOCK Z PÓŁNOCNEGO ZACHODU NA POŁUDNIOWY WSCHÓD ETAP I

(grafik pominięto)