

Mazow.00.82.828

**UCHWAŃA Nr XXI/205/2000
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 23 maja 2000 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986r. dla obszaru, którego granice określa załącznik nr 1 do Uchwały nr XLI/297/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 18 marca 1997r. i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Wider na terenie miasta Otwocka - etap I

(Warszawa, dnia 27 lipca 2000 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, w związku z art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXX/219/96 Rady Miasta Otwocka z dnia 4 lipca 1996r. i Uchwały Nr XLI/297/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 18 marca 1997r., Rada Miasta Otwocka uchwala co następuje:

§ 1. 1. Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Wider na terenie miasta Otwocka - etap I, zwany w skrócie Planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa załącznik graficzny nr 1 do Uchwały nr XLI/297/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 18 marca 1997r.

3. Granice obszaru objętego Planem są wyznaczone na rysunku Planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, który jest integralną częścią Planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział

Ustalenia ogólne

Przedmiot Planu

§ 2. Przedmiotem ustaleń Planu jest określenie zasad kształtowania i uporządkowania przestrzennego na obszarze wskazanym w § 1 oraz sposób zagospodarowania doliny rzeki Wider i jej wykorzystania dla celów rekreacyjnych.

Zakres obowiązywania Rysunku Planu

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w treści Uchwały odnoszą się do terenu objętego granicami Planu określonymi na Rysunku Planu.

2. Oznaczenia graficzne występujące w legendzie Rysunku Planu są obowiązującymi ustaleniami Planu, z wyjątkiem linii rozgraniczających obszar rezerwatu "Wider" i obszar buforowy rezerwatu "Wider", granicy projektowanego zbiornika wodnego "Bojary" oraz ścieżek rowerowych.

Rozdział 2

Ustalenia podstawowe

Podział na zasadnicze obszary funkcjonalno-przestrzenne

§ 4. 1. Ustala się podział na cztery zasadnicze obszary funkcjonalno-przestrzenne naniesione na

Rysunku Planu:

- a) Obszar rezerwatu "wider";
 - b) Obszar buforowy rezerwatu "wider";
 - c) Tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zwane dalej chronionym krajobrazem;
 - d) Obszar położony poza granicami rezerwatu "wider" i poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zwany dalej obszarem pozostałym.
2. Granica rezerwatu "wider", jest jednocześnie linią rozgraniczającą rezerwat i obszar buforowy. Granica jest wyznaczona na Rysunku Planu w odległości 20m od oznaczonego na podkładzie geodezyjnym brzegu rzeki "wider" i ma charakter orientacyjny ze względu na zmiany linii brzegowej.
3. Ustala się, że w celu ochrony rezerwatu tworzy się obszar buforowy rezerwatu "wider".
4. Granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przyjęto w oparciu o Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego.

Podział tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. W ramach zasadniczych obszarów funkcjonalno-przestrzennych wyodrębnia się tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania. Nie wyodrębnia się terenów o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania na obszarze rezerwatu "wider".

2. Na obszarze buforowym rezerwatu "wider" funkcje oraz zasady zagospodarowania mogą być ustalone dopiero po precyzyjnym określeniu granicy rezerwatu i zależy od tego, czy dany teren znajduje się w rezerwacie czy w krajobrazie chronionym. Symbole na Rysunku Planu określają jakie funkcje i zasady zagospodarowania mogą dotyczyć poszczególne tereny na obszarze buforowym po spełnieniu wymogu jw.

3. Ustala się, że ilekroć w tekście Uchwały i na Rysunku Planu dany obszar ma oznaczone funkcje przy pomocy kilku symboli i kilku definicji, to należy rozumieć, że na obszarze mogą występować wszystkie wymienione funkcje jednocześnie, kilka lub jedna z nich.

4. Dopuszcza się na terenach posiadających zgodę władz publicznych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz na terenach, które takich zgód nie potrzebują wyznaczenie dodatkowych ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych i parkingów, powstanie budowli i urządzeń obsługi technicznej (punktowych i liniowych) nie zaznaczonych na Rysunku Planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem.

5. Ustala się, że:

a) Pod pojęciem "nieprzekraczalna linia zabudowy od korony skarpy" rozumie się linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od korony skarpy. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych.

b) Pod pojęciem "obowiązuje linia zabudowy" rozumie się linię określającą usytuowanie budynków w danej pierzei.

6. Ustala się, że:

a) pod pojęciem powierzchni biologicznie czynnej rozumie się teren pokryty trwale roślinnością w sezonie wegetacyjnym na gruncie rodzimym;

b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej łąki - jest równa powierzchni łąki po odliczeniu powierzchni zabudowy obiektu kubaturowego oraz terenu komunikacji wynikającej z zagospodarowania łąki.

7. Plan dopuszcza na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym Planem.

8. Na obszarze objętym Planem występują tereny w zasięgu potencjalnej fali powodziowej - tereny zalewowe - oznaczone na Rysunku Planu.

9. Na obszarze objętym opracowaniem wyklucza się lokalizację wszelkich obiektów prowizorycznych oraz tymczasowych wolnostojących parterowych obiektów gospodarczych, produkcyjnych i magazynowo-składowych, z wyjątkiem garaży dla samochodów osobowych.

10. Na całym obszarze położonym, pomiędzy koroną skarpy a brzegiem rzeki "wider" zabrania się stawiania pełnych, trwale związanych z gruntem ogrodzeń uniemożliwiających swobodne

przemieszczanie się fauny.

11. Na całym obszarze objętym tym planem sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni w kształcie niżej 0,5m² musi być zgodne z zasadami ustalonymi w uchwale Rady Miasta Otwocka w sprawie sytuowania i formy reklam i znaków informacyjno-plastycznych.

Tereny w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Podział na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. UK. Tereny usług dopuszczanych w chronionym krajobrazie.

a. Funkcja:

- usługi turystyki, rekreacji, sportu i wypoczynku, usługi zdrowia;
- dopuszcza się adaptację istniejących budynków mieszkalnych;
- na działkach o minimalnej powierzchni 2500m² dopuszcza się budownictwo mieszkaniowe - rezydencje lub budowę jednego budynku mieszkaniowego towarzyszącego obiektowi usługowemu, pod warunkiem, że buduje go właściciel obiektu usługowego dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

b. Zasady zagospodarowania:

- lokalizacja usług wymaga każdorazowo uzgodnienia z wojewódzkim organem ochrony środowiska;
- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70%;
- realizację obiektów kubaturowych dopuszcza się dopiero po zabezpieczeniu przeciwpowodziowym terenu.

2. WUK - Tereny wód otwartych oraz tereny usług dopuszczonych w obszarach chronionego krajobrazu:

a. Funkcja:

- usługi turystyki, rekreacji, sportu i wypoczynku;
- rzeka wód oraz rezerwa terenu pod zbiornik wodny;
- dopuszcza się wybudowanie jednego budynku mieszkalnego towarzyszącego obiektowi usługowemu, pod warunkiem, że buduje go właściciel obiektu usługowego dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

b. Zasady zagospodarowania:

- realizację obiektów usługowych dopuszcza się dopiero po wydaniu pozwolenia na budowę zbiornika wodnego;
- w ramach budowy zbiornika wodnego należy wykonać zabezpieczenia przeciwpowodziowe;
- dla terenu nie rezerwowanego pod zbiornik wodny zagospodarowanie zgodne z przepisami dotyczącymi obszaru chronionego krajobrazu;
- zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać siedlisko zrekultywowanego wysypiska śmieci - "Szklanej Góry" - przeznaczonego pod rozwój funkcji wypoczynkowej i stanowi cechę dominant krajobrazową tego rejonu miasta;
- udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych pod funkcje usługowe minimum 80%.

3. LSK1 - Tereny leśne w obszarze chronionego krajobrazu

a. Funkcja:

- las w rozumieniu ustawy o lasach;
- zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem urządzeń turystycznych takich jak: szlaki turystyczne, (ścieżki dydaktyczne), kładki, miejsca i wieże widokowe.

b. Zasady zagospodarowania:

- wymagają każdorazowo uzgodnienia z organem nadzorującym gospodarkę leśną;
- udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych pod urządzenia turystyczne minimum 95%.

4. LSK2 - Tereny zadrzewione do przekształcenia w grunty leśne

a. Funkcja:

- tereny zadrzewione o charakterze leśnym;
- zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem urządzeń turystycznych takich jak: ścieżki rowerowe, ścieżki do jazdy konnej, ścieżki dydaktyczne, szlaki turystyczne do turystyki pieszej,

miejsca biwakowe, miejsca widokowe, kąpki, wiaty chroni ce przed deszczem i inne obiekty mającej architektury, sju ce turystyce i wypoczynkowi.

b. Zasady zagospodarowania:

- zgodnie z obowi zuj cymi przepisami dotycz cymi obszaru chronionego krajobrazu;
- nakazuje si utrzymanie le nego charakteru terenu.

5. **SE** - teren strefy szczególnej ochrony ekologicznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu

- funkcja i zasady zagospodarowania - zgodnie z obowi zuj cymi przepisami dotycz cymi obszaru chronionego krajobrazu;
- zakaz zabudowy kubaturowej.

Obszar poów ony poza granicami rezerwatu " wider" i poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zwany "obszarem pozostaým"

Podziaúna tereny o ró nych funkcjach i ró nych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. MU1 - Tereny mieszkaniowo-usługowe

a. Funkcja:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych nie wymienionych w Rozporz dzeniu Ministra Ochrony rodowiska, Zasobów Naturalnych i Le nictwa w sprawie okre lenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla rodowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na rodowisko, o uci liwo ci nie wykraczaj cej poza granice własnej działki;
- wolnostoj ce obiekty u yteczno ci publicznej.

b. Zasady zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa wolnostoj ca i bli niacza;
- powierzchnia u ytkowa przeznaczona pod usługi wbudowane w budynek mieszkalny nie mo e przekroczy 40% powierzchni u ytkowej całego budynku;
- w zabudowie mieszkaniowo-usługowej usługi nale y lokalizowa w parterze;
- za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje si przeznaczenie cz ci lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie;
- maksymalna wysoko budynków 10m liczone od poziomu istniej cego terenu do najwy szego punktu dachu (2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze u ytkowe);
- ustala si stosowanie pokry dachowych wyń cznie w tradycyjnych kolorach - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, óżego, pomara czowego, czerwonego, zielonego;
- ustala si , e ró nica poziomów istniej cego terenu i poziomu podłogi parteru nie mo e przekracza 1m;
- wyklucza si lokalizacj na działce wi cej ni jednego budynku gara owo-gospodarczego;
- udziaypowierzchni biologicznie czynnej - minimum 50% powierzchni działki;
- parkowanie w granicach własnej działki;
- dopuszcza si wtórne podziały działek - minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki 1500m².

2. **MU2** - Tereny mieszkaniowo-usługowe

a. Funkcja:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych nie wymienionych w Rozporz dzeniu Ministra Ochrony rodowiska, Zasobów Naturalnych i Le nictwa w sprawie okre lenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla rodowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na rodowisko, o uci liwo ci nie wykraczaj cej poza granice własnej działki;
- wolnostoj ce obiekty u yteczno ci publicznej.

b. Zasady zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa wolnostoj ca i bli niacza;
- powierzchnia u ytkowa przeznaczona pod usługi wbudowane w budynek mieszkalny nie mo e przekroczy 40% powierzchni u ytkowej całego budynku;
- w zabudowie mieszkaniowo-usługowej usługi nale y lokalizowa w parterze;

- za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie;
- maksymalna wysokość budynków 10m liczone od poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu (2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe);
- ustala się stosowanie pokryć dachowych wyłącznie w tradycyjnych kolorach - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;
- ustala się, że różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 1m;
- wyklucza się lokalizację na działce więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego;
- udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60% powierzchni działki;
- wydanie pozwolenia na budowę musi być poprzedzone wykonaniem szczegółowej inwentaryzacji drzewostanu na koszt inwestora oraz zaopiniowaniem wstępnego projektu zagospodarowania terenu przez gminny organ ochrony środowiska;
- parkowanie w granicach własnej działki;
- dopuszcza się wtórne podziały działek i ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki 1500m².

3. **C** - Rynek - teren stanowi integralną część obszaru oznaczonego na Rysunku Planu symbolem MUS1.

4. **MUS1** - Tereny mieszkaniowo-usługowe o podwyższonym standardzie

a. Funkcja:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych nie wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko, o których nie wykraczają poza granice własnej działki;
- obiekty użyteczności publicznej.

b. Zasady zagospodarowania:

- warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane wyłącznie dla jednego zadania inwestycyjnego w granicach kwartału wydzielonego ulicami;
- wydanie warunków zabudowy musi zostać poprzedzone wykonaniem wstępnego projektu zagospodarowania terenu;
- dopuszcza się wszystkie typy zabudowy jednorodzinnej;
- za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie;
- powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi wbudowane w budynek mieszkalny nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku;
- maksymalna wysokość budynków 12m liczone od poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu (3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe);
- ustala się stosowanie pokryć dachowych wyłącznie w tradycyjnych kolorach - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;
- ustala się, że różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 1m;
- wyklucza się stosowanie garaży na poziomie piwnic;
- wyklucza się lokalizację na działce więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego;
- udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50% powierzchni działki;
- parkowanie w granicach własnej działki;
- na terenach w zalewowych realizacjach obiektów mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się dopiero po zabezpieczeniu przeciwpowodziowym terenu.

5. **MUS2** - Tereny mieszkaniowo-usługowe o podwyższonym standardzie

a. Funkcja:

- budownictwo mieszkaniowe;
- obiekty użyteczności publicznej;
- usługi nie wymienione w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia

ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własnej działki.

b. Zasady zagospodarowania:

- wydanie warunków zabudowy musi zostać poprzedzone wykonaniem wstępnego projektu zagospodarowania terenu;
- typ zabudowy - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy kilkurodzinnej (maksymalnie 10 mieszkań w jednym budynku), zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- wolnostojące obiekty użytku publicznego;
- powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi wbudowane w budynek mieszkalny nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku;
- w zabudowie mieszkaniowo-usługowej usługi należy lokalizować w parterze;
- za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie;
- maksymalna wysokość budynków 10m dla zabudowy jednorodzinnej, 12m dla zabudowy kilkurodzinnej; liczone od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu dachu;
- ustala się stosowanie pokryć dachowych wyłącznie w tradycyjnych kolorach - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;
- ustala się, że różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 1m;
- wyklucza się lokalizację na działce więcej niż jednego budynku garażo-gospodarczego;
- udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60% powierzchni działki;
- parkowanie w granicach własnej działki;
- dopuszcza się wtórne podziały działek i ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki na 2000m².

6. **U** - Tereny usługowe

a. Funkcja:

- adaptacja istniejącej funkcji;
- dopuszcza się inne usługi związane z oświatą, wychowaniem, ochroną zdrowia, kulturą i wypoczynkiem;
- dopuszcza się wybudowanie jednego budynku mieszkalnego towarzyszącego obiektowi usługowemu, pod warunkiem, że budynek jest częścią obiektu usługowego dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

b. Zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 75%.

7. **LSMN** - Tereny lasów z dopuszczoną zabudową mieszkaniową

a. Funkcja:

- las z dopuszczoną zabudową mieszkaniową.

b. Zasady zagospodarowania:

- zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- z produkcji leśnej wolno wyłożyć maksymalnie 20% gruntów leśnych działki;
- przy lokalizacji budynku należy uwzględnić ochronę istniejącego drzewostanu;
- wydanie pozwolenia na budowę powinno być poprzedzone wykonaniem szczegółowej inwentaryzacji drzewostanu na koszt inwestora;
- za niesprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie;
- maksymalna wysokość budynków 10m liczone od poziomu istniejącego terenu do kalenicy dachu (2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe);
- ustala się stosowanie pokryć dachowych wyłącznie w tradycyjnych kolorach - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego;
- ustala się, że różnica poziomów istniejącego terenu i poziomu podłogi parteru nie może przekraczać 1m;
- wyklucza się lokalizację na działce więcej niż jednego budynku garażo-gospodarczego;
- udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80% powierzchni działki;

- parkowanie w granicach własnej działki;
 - nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek;
 - powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługi wbudowane w budynek mieszkalny nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej całego budynku.
8. **LS1** - Tereny leśne
- a. Funkcja:
- las w rozumieniu ustawy o lasach;
 - zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem urządzeń turystycznych takich jak: szlaki turystyczne, (ścieżki dydaktyczne), kładki, miejsca i wieże widokowe.
- b. Zasady zagospodarowania:
- wymagająca dorazowo uzgodnienia z organem nadzorującym gospodarkę leśną;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych pod urządzenia turystyczne minimum 95%.
9. **LS2** - Tereny leśne
- a. Funkcja:
- las w rozumieniu ustawy o lasach;
 - zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem urządzeń turystycznych takich jak: szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, kładki, miejsca i wieże widokowe, parkingi leśne;
- b. Zasady zagospodarowania:
- wymagająca dorazowo uzgodnienia z Nadleśnictwem Celestynów lub innym właściwym organem, nadzorującym gospodarkę leśną;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych pod funkcje usługowe minimum 95%.
10. **LS3** - Tereny zadrzewione do przekształcenia w grunty leśne
- a. Funkcja:
- tereny zadrzewione o charakterze leśnym;
 - zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem urządzeń turystycznych takich jak: ścieżki rowerowe, ścieżki do jazdy konnej, ścieżki dydaktyczne, szlaki turystyczne do turystyki pieszej, miejsca biwakowe, miejsca widokowe, kładki, wiaty chroniące przed deszczem i inne obiekty małej architektury, słońce turystyce i wypoczynkowi;
- b. Zasady zagospodarowania:
- nakazuje się utrzymanie leśnego charakteru terenu.

Ochrona dóbr kultury

§ 8. 1. Na obszarze objętym Planem w chwili jego uchwalenia występują dobra kultury i zabytki w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach - oznaczone na Rysunku Planu.

2. Ustala się, że:

- a) wszelkie prace przy ww. obiektach wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym Konserwatorem Zabytków,
- b) 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.

3. Na obszarze objętym Planem występują strefy obserwacji archeologicznej i stanowiska archeologiczne.

4. Ustala się dla ww. stref i stanowisk:

- a) obowiązek uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) - wszelkich zmian związanych z dotychczasowym użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, liniowych - tj. drogowych, związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją kruszywa),
- b) na obszarach stref archeologicznych planowane i uzgodnione inwestycje (związane z robotami ziemnymi) muszą być prowadzone przy udziale archeologa,
- c) na obszarach stanowisk archeologicznych uzgodnione zmiany w dotychczasowym użytkowaniu terenu oraz planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po wykonaniu przez inwestora archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne. W/w badania polegają na zadokumentowaniu i wyeksplorowaniu obiektów archeologicznych zachowanych pod powierzchnią gruntu i narażonych na zniszczenie,

- d) prace i badania archeologiczne mogą być prowadzone wyłącznie przez osobę posiadającą zezwolenie właściwego Konserwatora Zabytków,
- e) zamierzone działania inwestycyjne winny uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września,
- f) w uzgodnieniach z właściwym Konserwatorem Zabytków należy powołać się na numer strefy lub stanowiska archeologicznego oznaczony na Rysunku Planu.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 9. 1. Na obszarze objętym Planem występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody:

- a) rezerwat "wider";
- b) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- c) pomniki przyrody.

2. Ustala się, że:

- a) dla rezerwatu "wider" i pomników przyrody obowiązują wszelkie ograniczenia i rygory wynikające z przepisów prawa i decyzji właściwych w sprawie organów;
- b) dla terenów w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują wszelkie ograniczenia i rygory dotyczące ochrony środowiska wynikające z rozporządzenia wojewody warszawskiego w sprawie utworzenia ww. obszaru.

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. Zabrania się na gruntach leśnych prowadzenia wszelkich działań zmierzających do utraty przez te grunty charakteru lasów w rozumieniu ustawy o lasach.

5. Zabrania się niszczenia wydm, skarp, krawędzi erozyjnych, naturalnych zbiorników wodnych, w tym starorzeczy, które uznaje się za szczególnie cenne elementy krajobrazu na całym obszarze, objętym niniejszym Planem.

6. Zabrania się likwidowania i uszkodzania istniejących cięć gór zadrzewień i zakrzewień różpolnych, przydrożnych i nadwodnych a także grup i pojedynczych drzew nieowocowych.

Zakaz nie dotyczy działań prowadzonych za zezwoleniem właściwego organu, takich jak np.:

- odnowa i zabiegi pielęgnacyjne drzewostanu;
- usuwanie drzew zagrażających bezpieczeństwu;
- usuwanie drzew uniemożliwiających prawidłowe utrzymanie dróg publicznych, urządzeń melioracyjnych, linii kolejowych, rurociągi itp.

7. Ustala się, że niedopuszczalne jest wprowadzanie cieków nieoczyszczonych do wód podziemnych, powierzchniowych i naturalnych zbiorników bezodpornych.

8. W celu ochrony zasobów wodnych nakazuje się na obszarze chronionego krajobrazu i postuluje na obszarze pozostałym:

- a) Stosowanie nawierzchni przepuszczalnych dla wszelkiego rodzaju terenów komunikacyjnych, w tym dojazdów i dojazdów w ramach poszczególnych działek.
- b) Pod pojęciem "nawierzchnia przepuszczalna" rozumie się nawierzchnię, przy zastosowaniu której wody opadowe mają możliwość infiltracji pionowej.
- c) Zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek własnych poprzez odprowadzenie ich do gruntu.

Komunikacja

§ 10. 1. Plan ustala, że obsługa komunikacyjna obszaru realizuje następujący układ ulic:

- 1) ulice zbiorcze: ul. Kościelna i ul. Kraszewskiego
- 2) ulice lokalne: ul. Mickiewicza, ul. Zacisza, ul. Wczasowa i ul. Łukowa
- 3) oraz ulice dojazdowe: ul. Wierzbowskiego, Górną, Turystyczną, Koszykową, Wierzbową, Chrobrego.

2. Ustala się lokalizację, klasy i parametry publicznych dróg, ulic, skrzyżowań, ścieżek rowerowych i innych urządzeń komunikacyjnych zgodnie z Rysunkiem Planu i Tabelą 1 pt. Ustalenia szczegółowe dla ulic.

3. Ustala się, że teren w liniach rozgraniczających ulic przeznacza się także pod uzbrojenie inżynierijne.

4. Ustala się, że na terenach mieszkaniowo-usługowych potrzeby parkingowe muszą być realizowane w granicach własnej działki.

5. Na całym obszarze objętym tym planem wprowadza się zakaz parkowania pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 18 ton lub długości przekraczającej 12m.

6. Ustala się ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca postojowe na terenie własnych działek - 2 miejsca na mieszkanie
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej kilkurodzinnej, hotelowej - minimum 1 miejsce na mieszkanie, pokój hotelowy
- 3) dla obiektów usługowo-handlowych miejsca postojowe na terenie własnych działek - 26-30 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej.

7. Tereny oznaczone KP przeznacza się pod ogólnie dostępne parkingi publiczne.

Tabela ustaleń szczegółowych dla ulic i urządzeń komunikacyjnych.

Symbol ulicy na rysunku planu	nazwa	Funkcja ulicy, przekrój	Szerokość pasa ruchu (m)	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Parkingi	Ścieżki rowerowe
KZ-1	Ul. Kołłątaja	zbiorcza 1x2	3,5	20-30 22-34		
KZ-3	Ul. Mieszka I	zbiorcza 1x2	3,5	20-26		
KL-1	Ul. Mickiewicza (od Świerczewskiego do Kołłątaja)	lokalna 1x2	3,0	14,0		
KL-1	Ul. Mickiewicza (od Kołłątaja do Wierzbowej)	lokalna 1x2	3,0	16,0	6x32 6x48 3x44	
KL-2	Ul. Zaciszna (ścieżka rowerowa od ul. Wczasowej do KD-7)	lokalna 1x2	3,0	14,0		2x1,25
KL-3	Ul. Wczasowa	lokalna 1x2	3,0	14,0		2x1,25
KL-4	Ul. Łąkowa	lokalna 1x2	3,0	14		2x1,25
KD-1	Ul. Świerczewskiego	dojazdowa 1x2	2,75	10	54x7	
KD-2	Ul. Górna	dojazdowa 1x2	2,75	10	22x5	
KD-3	Ul. Turystyczna	dojazdowa 1x2	2,75	10	228x10	
KD-4	Ul. Koszykowa	dojazdowa 1x1	4,5	10		
KD-5	Ul. Wierzbowa	dojazdowa 1x2	2,75	10	48x12	
KD-6	Ul. Wierzbowa	dojazdowa 1x2	2,75	10		
KD-7		dojazdowa	2,5	10	10x30	

		1x2				
KD-8	Ul. Chrobrego	dojazdowa 1x2	2,75	13,0		
KD-9	projektowana	dojazdowa 1x2	2,5	10	2x32x0,5 6x18x0,5	
KD-10	Ul. projektowana	dojazdowa 1x2	2,75	13 19	299x6	2x1,25
KD-11	Ul. projektowana	dojazdowa 1x2	2,75	13		
KD-12	Ul. projektowana	dojazdowa 1x2	2,75	13		
KD-13	Ul. projektowana	dojazdowa 1x2	2,75	13		
KD-14	Ul. projektowana	dojazdowa 1x2	2,75	13 10	6x5	
KD-15	Ul. projektowana	dojazdowa 1x2	2,75	13	40x21	

In ynieria miejska

§ 11. 1. Ustala si dla całego obszaru obj tego Planem wykonanie uzbrojenia terenu tzn.:

- Sieci wodoci gowej z uzbrojeniem ppo .;
- Sieci kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej;
- Sieci gazowej redniego ci nienia dla potrzeb bytowo-socjalnych oraz celów grzewczych;
- Sieci energetycznej wysokiego, redniego i niskiego napi cia, docelowo kablowej;
- Sieci telefonicznej kablowej.

2. Ustala si , e uzbrojenie techniczne mie ci si w liniach rozgraniczaj cych ulic. Dopuszcza si prowadzenie uzbrojenia poza terenami w liniach rozgraniczaj cych ulic po uzyskaniu stosownych zgód.

3. Nale y przeprowadzi badania geologiczne przed projektowaniem obiektów infrastruktury dla inwestycji mog cych naruszy układ hydrogeologiczny (z wyj tkiem szamb i przył czy).

4. Ustala si dla terenów komunikacji o nawierzchni nieprzepuszczalnej powstanie sieci kanalizacji deszczowej do powierzchniowego odwodnienia terenu z odprowadzeniem cieków po lokalnym podczyszczeniu do kanalizacji miejskiej burzowej. Do czasu jej wybudowania dopuszcza si studnie chłonne.

5. Ustala si dla terenów komunikacji o nawierzchni pój przepuszczalnej powierzchniowe odprowadzenie cieków deszczowych do gruntu po lokalnym podczyszczeniu pod warunkiem speñnienia warunków zawartych w § 8.1. Rozporz dzenia MO ZNiL z 5.11.1991r. (Dz.U. Nr 116).

6. Do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza si szczelne zbiorniki na cieki sanitarne (szamba).

7. Na terenach oznaczonych na Rysunku Planu symbolem UK, dla obiektów budowlanych znacznie oddalonych od sieciowych elementów uzbrojenia, dopuszcza si indywidualne urz dzenia zaopatrzenia w wod , energi dla celów grzewczych, o wietleniowych i innych (z wyj tkiem oczyszczalni cieków), pod warunkiem uzyskania zgody wñ ciwych w sprawie organów.

8. Preferowany sposób zaopatrzenia w ciepł to elektryczno , ogrzewanie gazowe i oleje niskosiarkowe lub niekonwencjonalne ródł energii.

9. Stwierdza si , e na obszarze obj tym niniejszym Planem wyst puje napowietrzna linia wysokiego napi cia 110kV - zaznaczona na Rysunku Planu. ustala si stref ochronn od linii wysokiego napi cia 110kV obejmuj c pas terenu w odległ ci 19m po obu stronach od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

10. Dla całego obszaru obj tego Planem wprowadza si nakaz selektywnej zbiórki odpadów. Na terenie ka dej działki budowlanej nale y zapewni miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na

odpady i surowce wtórne.

11. Dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku obiektów budowlanych miejsca na pojemniki na odpady pod warunkiem dostępu z terenów komunikacji publicznej.

12. Miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych w wierku, lub inne miejsce do tego wyznaczone.

13. Na obszarze objętym niniejszym opracowaniem znajduje się telefoniczna sieć kablowa ziemna, jak również telefoniczna sieć kablowa w kanalizacji technicznej Komendy Główniej Policji. W związku z powyższym wszelkie przebudowy istniejącej kanalizacji technicznej winny być uzgodnione z właściwym organem Komendy Główniej Policji.

Wzrost wartości nieruchomości

§ 12. 1. Zakłada się, że w wyniku uchwalenia Planu wzrost wartości terenów posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczonych pod wszelkiego rodzaju obiekty budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane oraz terenów, takiej zgody nie wymagających a przeznaczonych pod obiekty j.w.

2. Ustala się :

- a. Stawka procentowa służąca obliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, o których mowa w pkt 1, wynosi 30%
- b. Wyjątek stanowi tereny przeznaczone pod cele publiczne i wykupywane przez Władze Miasta, dla których stawka procentowa wynosi 0%.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

§ 13. W granicach obszaru objętego tym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru przyległego do rzeki Wider na terenie miasta Otwocka - 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.

Sposób wykonania uchwały

§ 14. 1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia 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 PRZYLEGŁEGO DO RZEKI WIDER NA TERENIE MIASTA OTWOCKA

(grafik pominięto)