

Mazow.01.171.2696

**UCHWAŁA Nr XXXII/359/2001
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 22 maja 2001 r.

w sprawie zatwierdzenia 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 II, cz. "A" obejmująca kwartały I-VII i DVIII.

(Warszawa, dnia 20 sierpnia 2001 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 XX/160/95 Rady Miejskiej w Otwocku z dnia 21 listopada 1995r. zmienionej uchwałą nr XXXIV/246/96 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 października 1996r. oraz uchwałą nr LIII/368/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 grudnia 1997 roku, Rada Miasta Otwocka na wniosek Zarządu Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zatwierdza się miejscowy plan 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 II, cz. "A" obejmująca kwartały I- VII i DVIII, zwany dalej planem.

2. 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 1

Ustalenia podstawowe

Przedmiot ustaleń planu

§ 2. 3. Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej z podziałem na:
 - a) tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem innych funkcji nie kolidujących z funkcjami podstawowymi, oznaczone na rysunku planu jako MN
 - b) tereny zabudowy kilkunasturodzinnej z dopuszczeniem innych funkcji nie kolidujących z funkcjami podstawowymi, oznaczone na rysunku planu jako Mk
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem innych funkcji nie kolidujących z funkcjami podstawowymi, oznaczone na rysunku planu jako MW.
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalnej na działkach wolnych, oznaczone na rysunku planu jako LSMN.
- 3) Tereny zabudowy z programem mieszanym o charakterze różnorodnym, oznaczone na rysunku planu jako C, w tym:
 - a) usługi kultury (kino, teatr, galerie, sale wystawowe)
 - b) usługi turystyki (hotele, biura podróży)
 - c) usługi handlu (z wyłączeniem bazarów i targowisk)
 - d) gastronomia
 - e) biura
 - f) banki
 - g) administracja

- h) mieszkalnictwo kilkurodzinne i indywidualne,
 - 4) Tereny usług nieuci liwych z podziałem na:
 - a) Usługi unikatowe (związane z funkcją uzdrowiskow miasta), o charakterze ponadlokalnym, oznaczone jako UU, w tym:
 - (a) usługi zdrowia i usługi uzdrowiskowe (w tym o rodki odnowy biologicznej, rehabilitacji, sanatoria, pijalnie wód itp.)
 - (b) usługi kultury
 - (c) pensjonaty i hotele
 - (d) o rodki badawcze
 - (e) o rodki pracy twórczej
 - (f) o rodki konferencyjne, szkoleniowe i szkoleniowo-wypoczynkowe
 - (g) szkolnictwo wy sze i szkolnictwo artystyczne - z campusem
 - (h) usługi sportu, wypoczynku, turystyki
 - b) Usługi inne o charakterze lokalnym, oznaczone jako UN, w tym:
 - (a) usługi o wiaty,
 - (b) opieka spojęczna
 - (c) administracja
 - (d) banki
 - (e) handel
 - (f) gastronomia
 - (g) biura
 - (h) usługi kultury
 - 5) Tereny lasów oznaczone jako LS
 - 6) Tereny komunikacji z podziałem na:
 - a) Tereny ulic przeznaczone dla komunikacji kojęwej samochodowej i prowadzenia infrastruktury technicznej z podziałem na:
 - (a) ulice zbiorcze oznaczone KZ
 - (b) ulice lokalne oznaczone KL
 - (c) ulice dojazdowe KD
 - b) Tereny ci gów pieszo-jezdnych z mo liwo- ci prowadzenia infrastruktury technicznej oznaczone jako KX
 - c) Tereny komunikacji kolejowej oznaczone jako KK
4. Na terenach, o których mowa w ust pie poprzednim ustala si podane przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza si inne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia - na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwaÿ.
5. Plan zawiera ustalenia dotycz ce:
- 1) Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczaj cych tereny o ró nych funkcjach lub ró nych zasadach zagospodarowania;
 - 2) Linii rozgraniczaj cych ulice wraz z urz dze-niami pomocniczymi;
 - 3) Zasad ochrony dóbr kultury;
 - 4) Zasad ochrony i kształtowania rodowiska przyrodniczego;
 - 5) Zasad obsÿgi obszaru w zakresie komunikacji kojęwej i pieszej;
 - 6) Zasad obsÿgi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej;
 - 7) Zasad gospodarki odpadami komunalnymi;
 - 8) Lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu okre lonych poprzez:
 - a) minimalny procentowy wska nik terenów biologicznie czynnych;
 - b) zasady podziału na działki (minimalna powierzchnia działek, szeroko frontu działki);
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymaln i minimaln wysoko zabudowy, oraz jej charakter;
 - d) linie zabudowy;
 - e) zasady podziału terenu na działki inwestycyjne;
 - f) adaptacj lub likwidacj istniej cego zainwestowania;
 - g) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urz dzania oraz u ytkowania terenu;
 - h) zasady rozmieszczania reklam;
 - i) zasady grodzenia terenu.

Zakres obowiązków ustalonych graficznie

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 wraz z legendą ustalającą sposób zapisu graficznego ustaleń planu, stanowi on załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granica terenu objętego planem;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji lub sposobie zagospodarowania;
- 3) Linie zabudowy;
- 4) Oznaczenie funkcji terenów;
- 5) Klasyfikacja funkcjonalna ulic;
- 6) Oznaczenia obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany;

- 1) rozwiązania skrzyżowań i przekroje poprzeczne ulic,
- 2) wloty ulic wewnętrznych,
- 3) schemat nr 1 z podziałem obszaru opracowania na kwartały,
- 4) oznaczenia literowo-cyfrowe poszczególnych kwartałów,
- 5) nazwy ulic.

4. Ponadto charakter informacyjny mają symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

Określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 4. Decyzje administracyjne ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w granicach planu należy wydawać zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w niniejszej uchwale w Rozdziale 2 - ustalenia ogólne, Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe, oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

§ 5. 1. Ile razy w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) celu publicznym - należy przez to rozumieć definicję umieszczoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741);
- 2) drobnej wytwórczości - należy przez to rozumieć wytwórczość dóbr materialnych metodami rzemieślniczymi, której uciążliwość nie wykracza poza pomieszczenia przeznaczone pod ten cel,
- 3) lesie - należy przez to rozumieć grunty leśne z różnymi charakterystycznymi dla zbiorowiska leśnego w danych warunkach siedliskowych.,
- 4) modernizacji - należy przez to rozumieć prowadzenie robót budowlanych w istniejącym budynku nie zmieniających bryły budynku i nieznacznie zmieniających wygląd budynku,
- 5) nadbudowie - należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych zmieniających wysokość budynku,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej ulicy; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych,
- 7) odbudowie (odtworzeniu) - należy przez to rozumieć budowę budynku w miejscu budynku rozebranego, bez zmiany powierzchni zabudowy,
- 8) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 9) promenadzie - należy przez to rozumieć samodzielny teren publiczny lub teren wydzielony w ramach linii rozgraniczających ulic, wyposażony w małą architekturę, z zielenią towarzyszącą,
- 10) przebudowie - należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych zmieniających bryłę i wygląd budynku bez zmiany powierzchni zabudowy i bez zmiany wysokości budynku,
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (Art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 13) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 14) rozbudowie - należy przez to rozumieć możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających powierzchnię zabudowy budynku,
- 15) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 16) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren niezabudowany i nieutwardzony, pokryty roślinnością w sezonie wegetacyjnym. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki lub sumy działek pod inwestycję - jest równa powierzchni działki (lub sumy działek) po odliczeniu powierzchni terenu utwardzonego (powierzchnia zabudowy oraz teren komunikacji) wynikającej z projektu zagospodarowania terenu inwestycji,
- 17) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Otwocka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) uciążliwościach - należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisję odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza,
- 19) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, place, miejsca lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio dóbr materialnych metodami przemysłowymi,
- 20) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwości (hałas, wibracje, emisja zanieczyszczeń) ograniczają się do granic własnej działki,
- 21) usługach unikatowych - należy przez to rozumieć usługi związane z funkcją uzdrowisk Otwocka, mające duże wymagania w stosunku do jakości środowiska przyrodniczego i kulturowego - wykorzystujące i podkreślające ich walory i specyfikę,
- 22) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. "O zagospodarowaniu przestrzennym" (Dz.U. Nr 89, poz. 415 wraz z późniejszymi zmianami),
- 23) zabudowie mieszkaniowej kilkunastu - należy przez to rozumieć budynek, z niewiele więcej niż 10 mieszkaniami.

2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w Prawie Budowlanym - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. "Prawo Budowlane" (Dz.U. Nr 89, poz. 414 wraz z późniejszymi zmianami), które należy przez to rozumieć zgodnie z treścią wyjątków dla tej ustawy.

Oznaczenia jednostek strukturalnych stref funkcjonalnych planu

§ 6. W celu jednoznacznego opisu ustaleń szczegółowych dla poszczególnych części obszaru o znaczeniu ogólnym, przeznaczeniu, zasadach zagospodarowania i inwestowania - wprowadzono podział obszaru w granicach planu na jednostki zwane kwartalami.

1. Podziałna kwartała przedstawia schemat nr 1, zamieszczony na rysunku planu
2. Kwartały oznaczone są cyframi rzymskimi i literami A, B, C, D, - litery opisujące ograniczenia wynikające z przepisów ochrony przyrody zgodnie z § 10 ust. 3, 4, 5, 6.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalnej

§ 7. 1. Plan ustala przeznaczenie obszaru objętego tym planem dla utrzymania i lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z urządzeniami obsługi mieszkańców, lokalizacji usług nieuciążliwych stopnia lokalnego i ponadlokalnego, ze szczególnym uwzględnieniem usług związanych z szeroko pojętą funkcją uzdrowiskową, oraz utrzymania terenów leśnych jako podstawowych funkcji obszaru.

2. Plan dopuszcza utrzymanie i lokalizowanie nowych obiektów i urządzeń o funkcjach uzupełniających, innych niż wymienione w ustępie poprzedzającym, i nie kolidujących z tymi funkcjami.

3. Plan wprowadza zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń nie związanych z funkcjami podstawowymi obszaru, których uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie przekracza wartości dopuszczalne dla obszaru zabudowy mieszkaniowej i wymienionych wcześniej usług.

4. Plan dopuszcza na terenach posiadających zgodę wyjątkowych organów na zmianę przeznaczenia

gruntów leżących na cele nieleśne oraz na terenach, które takich zgód nie potrzebują wyznaczenie dodatkowych ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych i parkingów oraz powstanie budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem.

5. Plan dopuszcza na całym obszarze objętym tym planem lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem.

6. Ustala się, że ilekroć 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.

7. Plan stwarza możliwość zmiany dotychczasowej funkcji i sposobu zagospodarowania obiektów i terenów zgodnie z zawartymi w planie zapisami ale nie obliguje do dokonania zmian z zachowaniem przepisów Rozdziału 4. Wyjątek stanowi obiekt i tereny, których dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania powoduje uciążliwość przekraczającą granice działki własnej lub uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na terenach sąsiednich.

Ustalenia w zakresie struktury przestrzennej

§ 8. 1. Plan adaptuje istniejącą zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Plan określa wysokość budynków:

1) dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- a) minimalna - 6m;
- b) maksymalna - 15m.

2) Dla nowej zabudowy gospodarczej i garażowej:

- a) minimalna - 3m;
- b) maksymalna - 6m.

Wysokość liczona jest od poziomu terenu przy najniższym poziomie wejścia do budynku do górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją lub do kalenicy.

3. Dopuszcza się wtórne podziały działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z uwzględnieniem § 9 ust. 1 pkt 2.

4. Plan ustala, że ze względu na eksponowanie obszaru opracowania w krajobrazie miasta, dla wskazanych terenów wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być uzupełnione koncepcją architektoniczno-urbanistycznym dokumentującym prawidłowość i estetykę rozwiązania.

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury

§ 9. 1. Na obszarze objętym tym planem występują zabytki w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach, określone symbolem graficznym na rysunku planu, w stosunku do których plan ustala się:

- 1) 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,
- 2) wtórne podziały działek, na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną są możliwe po uzgodnieniu z konserwatorem zabytków,
- 3) uzgodnienia z konserwatorem zabytków mogą być nakazane w stosunku do prac prowadzonych na działkach sąsiadujących z obiektem objętym ochroną,
- 4) na ewentualny rozbiórkę obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem należy uzyskać zgodę właściwego konserwatora zabytków z wyjątkiem budynków gospodarczych.

2. Na obszarze objętym tym planem występują konserwatorskie strefy obserwacji archeologicznych, w stosunku do których plan ustala się:

- 1) wszelkie zmiany związane z dotychczasowym użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, liniowych - tj. drogowych, związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją kruszywa) należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) planowane i uzgodnione inwestycje (związane z robotami ziemnymi) muszą być prowadzone przy

udziale archeologa,

- 3) prace i badania archeologiczne mogą być prowadzone wyłącznie przez osobę posiadającą zezwolenie właściwego konserwatora zabytków,
- 4) zamierzone działania inwestycyjne winny uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września,
- 5) w uzgodnieniach z właściwym konserwatorem zabytków należy powołać się na symbol strefy archeologicznej oznaczony na rysunku planu.

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody tzn.:

1) Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego

2. Plan ustala, a także dla terenów objętych w granicach wyżej wymienionego obszaru obowiązują wszelkie ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ochrony środowiska wyszczególnione w dokumentach w sprawie utworzenia ww. obszarów. Brak wpisania, którego z ograniczeń do niniejszej uchwały nie powoduje, a przestają one obowiązywać.

3. Dodanie symbolu literowego "D" po cyfrze rzymskiej oznaczającej numer kolejny kwartału informuje, a także w kwartale obowiązują ograniczenia zdefiniowane dla otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

4. Ustala się, a także 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.

5. Ze względu na ochronę walorów uzdrowiskowych Otwocka oraz w celu wzmocnienia tych walorów plan:

1) postuluje ochronę drzewostanu sosnowego,

2) nakazuje stosowanie rolin charakterystycznych dla zbiorowisk borów sosnowych oraz rolin zastępczych dla tych zbiorowisk przy urządzeniu terenów publicznych, terenów zieleni osiedlowej oraz terenów zieleni towarzyszącej usługom,

3) postuluje stosowanie rolin charakterystycznych zbiorowisk borów sosnowych oraz rolin zastępczych dla tych zbiorowisk przy urządzeniu indywidualnych ogrodów.

6. Plan ustala ochronę zadrzewień przyulicznych oraz wartościowych pojedynczych drzew, szczególnie sosny powyżej 30 lat, poprzez:

1) zakaz wycinki,

2) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1m od pnia,

3) zakaz prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 1,5m od pnia.

7. Plan dopuszcza likwidację drzewostanu niezgodnego z rolinnością borów sosnowych; dotyczy to w szczególności robinii akacjowej (z wyjątkiem zadrzewień przyulicznych) i klonu jesionolistnego.

8. Plan dopuszcza odstąpienie od ustaleń zawartych w ust. 9 jedynie w przypadkach realizacji niezbędnych inwestycji publicznych lub z powodu innych ważnych przyczyn społecznych.

9. Na usunięcie drzew należy każdorazowo uzyskać zgodę właściwego organu. Usunięcie drzewostanu musi być rekompensowane nowymi nasadzeniami w uzgodnieniu z właściwym organem.

10. Zabrania się zabudowy gruntów leśnych z wyjątkiem działek leśnych, które uzyskały zgodę na dopuszczenie zabudowy.

11. Plan zabrania niszczenia wydm, które uznaje się za cenne elementy krajobrazu obszaru objętego planem, w szczególności: zmiany rzeźby, pozyskiwania piasku i niszczenia szaty roślinnej.

Ustalenia komunikacyjne

§ 11. 1. Plan ustala układ ulic dla obszaru objętego planem stanowiący układ ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, a także wydzielone części pieszo-jezdne. Plan ustala linie rozgraniczające klasy i parametry ulic, skrzyżowania, wjazdów i innych urządzeń komunikacyjnych zgodnie z rysunkiem planu oraz z ustaleniami szczegółowymi zamieszczonymi w Rozdziale 3 § 23.

2. Plan ustala zasady bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym kadziej inwestycji według wskaźników:

- 1) minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 2) minimum jedno miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - 3) minimum trzy miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług.
3. Plan dopuszcza na wskazanych w § 23 pkt 2 ulicach, budowli urządzeń służących do uspokajania ruchu.
4. Plan dopuszcza realizację ścieżek rowerowych:
- 1) na terenach w liniach rozgraniczających wszystkich ulic, których parametry na to pozwalają,
 - 2) na terenach PKP,
 - 3) na terenie lasów,
 - 4) w terenach zieleni osiedlowej.
5. Plan ustala, że realizacja ścieżek rowerowych na obszarze objętym tym planem powinna być poprzedzona wykonaniem koncepcji układu dróg rowerowych dla Otwocka.

Ustalenia inżynierii miejskiej

§ 12. 1. Plan ustala dla całego obszaru opracowania obowiązki wykonania uzbrojenia terenu w zakresie:

- 1) Sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;
 - 2) Sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
 - 3) Sieci kanalizacji deszczowej;
 - 4) Sieci gazowej średniego ciśnienia dla potrzeb bytowo - socjalnych oraz celów grzewczych;
 - 5) Sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia, docelowo kablowej;
 - 6) Sieci telefonicznej kablowej;
 - 7) Innego uzbrojenia, jeżeli zaistnieje taka konieczność.
2. Plan ustala, że uzbrojenie inżynierijne musi się w liniach rozgraniczających ulic.
3. Do czasu realizacji sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 § 25 ust. 3.
4. Plan ustala, że istnienie lub oddanie do eksploatacji w przyległej do działki ulicy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, rodzi obowiązek podjęcia zabudowy do ww. sieci.
5. Plan dopuszcza instalację studni chłonnych dla terenów dróg publicznych o nawierzchni nieprzepuszczalnej do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej.
6. Wyklucza się wprowadzanie cieków nieoczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych.
7. Miejscem odprowadzania i oczyszczania cieków jest miejska oczyszczalnia cieków w Otwocku.
8. Plan ustala następujące sposoby ogrzewania budynków i budowli: z sieci miejskiej, gazowe, elektryczne, olejowe opałowym. Dopuszcza się ogrzewanie budynków i budowli inne niż gazowe, elektryczne lub olejowe pod warunkiem, pozytywnej opinii rzeczoznawcy, że nie stanowi ono zagrożenia dla środowiska przyrodniczego i uzyskania zgody właściwych organów.
9. Ustala się następujące zasady gazyfikacji terenu:
- 1) Gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami.
 - 2) Linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu.
 - 3) W linii parkanów należy umieścić szafki gazowe otwierane na zewnątrz ulicy.

Zasady gospodarki odpadami

- § 13.** 1. Plan wprowadza nakaz selektywnej zbiórki odpadów dla całego obszaru objętego tym planem.
- 1) Na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.
 - 2) Dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na ww. pojemniki.
 - 3) Lokalizacja miejsc na pojemniki musi umożliwiać dostęp do nich z publicznych terenów komunikacji.
2. Miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo, jest składowisko odpadów komunalnych w wierku lub inne miejsce do tego przeznaczone.

Zasady lokalizowania ogrodzeń i rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych

- § 14.** 1. Na całym obszarze objętym tym planem wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń

betonowych.

2. Plan zaleca ujednoczenie wysokości, formy i kolorystyki ogrodzeń w obu pierzejach jednej ulicy.

3. Plan ustala obowiązek uzgadniania miejsca usytuowania i formy reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni nie większej niż 0,5m² z właściwymi organami, w tym z Urzędem Miasta.

4. Zabrania się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w następujących miejscach:

- 1) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 50m od nich;
- 2) na drzewach;
- 3) na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic i placów (rzeźby, latarnie, mała architektura);
- 4) na budowlach i urządzeniach technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.

Rozdział#

Ustalenia szczegółowe

Ustalenia dla kwartałów

Kwartał

§ 15. Dla Kwartału I, którego granice wyznaczają: ul. Geislera, ul. Kościuszki, ul. Czaplickiego ul. Warszawskiej - plan ustala:

1. przeznaczenie kwartału:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy z programem mieszanym o charakterze rodzinnym - C,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - Mk;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi unikatowe, usługi kultury i usługi inne.

2. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 50% dla działki lub inwestycji;
- 2) adaptuje się do istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy z nieuciesliwymi usługami, drobnymi wytwórczościami i rzemiosłem, z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 3) dopuszcza się istnienie na działce jednego wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczego;
- 4) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne;
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - a) minimalna - 6m, maksymalna - 12m;
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się wys. 15m.
- 6) minimalna powierzchnia działki pod nową inwestycję:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 750m²
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 550m²
 - c) dla zabudowy szeregowej - 350m²
- 7) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20m
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 16m
 - c) dla zabudowy szeregowej - 8m
- 8) charakter architektury nowej zabudowy powinien nawiązywać do tradycji przedwojennej zabudowy otwockiej;
- 9) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się zwartą zabudowę wschodniej pierzei ul. Warszawskiej z uwzględnieniem placu na południe od ul. Kościuszki.

3. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego

- 1) Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską, zaznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.
- 2) Za eksponowane w krajobrazie miasta uznaje się pierzeje ulic Kościuszki, Kościuszki i Warszawskiej - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4.
- 3) W kompozycji urbanistycznej należy wyeksponować następujące elementy dominujące architektoniczne -

- ko cióy w. Wincentego a'Paulo, budynek dworca PKP, will gotyck .
- 4) Plan zaleca wykonanie szczegółowego opracowania o charakterze studium architektonicznego nakierowanego na znalezienie koncepcji zagospodarowania kwartału oraz wkomponowania nowej zabudowy w zachowan star , tradycijn zabudow a w szczególno ci kształtowania ul. Ko cielnej i Ko ciuszki jako przestrzeni publicznych o charakterze promenad.
4. Inne ustalenia
- 1) Zabrania si wtórnych podziaów działek i stosowania ogrodze wewn trznych działek z zabudow kilkurodzinn .
 - 2) Zabrania si grodzenia działek w ramach jednego osiedla mieszkaniowego z zabudowa kilkurodzinn .

KwartaúII

§ 16. Dla Kwartału II, którego granice wyznaczaj : ul. Geislera, ul. Ko ciuszki, ul. Le na i ul. Warszawska - plan ustala:

1. przeznaczenie kwartału:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi unikatowe takie jak - pensjonaty, galerie, usługi uzdrowiskowe,
 - b) usługi inne takie jak - usługi o wiaty, administracja, gastronomia, handel,
2. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) minimalny udziałterenu biologicznie czynnego - 50% dla działki lub inwestycji,
 - 2) adaptuje si istniej c zabudow mieszkaniow i zabudow z nieuci liwymi usju-gami, drobn wytwórczo ci i rzemiosjem, z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - 3) dopuszcza si istnienie na działce jednego budynku gara owego lub gospodarczego,
 - 4) przewiduje si do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - 5) dopuszcza si realizacj zwartej zabudowy wzdju ul. Warszawskiej,
 - 6) wysoko zabudowy mieszkaniowej i usju-gowej - minimalna - 6m, maksymalna - 12m,
 - 7) minimalna powierzchnia działki pod now inwestycj :
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostoj cej 750m²,
 - b) dla zabudowy bli niaczej - 550m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej - 350m²
 - 8) minimalna szeroko frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostoj cej - 20m;
 - b) dla zabudowy bli niaczej - 16m;
 - c) dla zabudowy szeregowej - 8m.
 - 9) charakter architektury nowej zabudowy powinien nawi zywa detalem do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej,
 - 10) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza si zwart zabudow wschodniej pierzei ul. Warszawskiej.
3. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego
 - 1) za eksponowane w krajobrazie miasta uznaje si pierzeje ulicy Warszawskiej - obowi zuj ustalenia § 8 ust. 4.

KwartaúIII

§ 17. Dla Kwartału III, którego granice wyznaczaj : ul. Le na, ul. Inwalidów Wojennych, ul. eromskiego, ul. Warszawska - plan ustala:

1. przeznaczenie kwartału:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN, zabudowa mieszkaniowa kilkurodzinna Mk
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi unikatowe takie jak - pensjonaty, galerie, usługi uzdrowiskowe,
 - b) usługi inne, takie jak - usługi o wiaty, administracja, gastronomia, handel,
2. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla działek lub inwestycji terenu ograniczonego ulicami: Inwalidów Wojennych, Willowa, Warszawska, Le na - 50%,
 - b) dla działek lub inwestycji terenu ograniczonego ulicami: Inwalidów Wojennych, Willowa, Warszawska, eromskiego - 70%,
 - 2) adaptuje się istniejącym zabudowom mieszkaniowym i zabudowom z nieucieliwymi usługami, drobną wytwórczością i rzemiosłem, z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - 3) nowe funkcje usługowe takie jak: galerie, usługi uzdrowiskowe, gastronomia, handel - należy lokalizować w parterach budynków,
 - 4) dopuszcza się istnienie na działce jednego budynku garażowego lub gospodarczego,
 - 5) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - 6) zabudowom szeregów dopuszcza się przy ulicach: Inwalidów Wojennych, Willowej, Warszawskiej,
 - 7) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - minimalna - 6m, maksymalna - 12m;
 - 8) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej kilkurodzinnej wolnostojącej 2500m²
 - b) dla nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 750m²,
 - c) dla nowej zabudowy bliźniaczej - 550m²,
 - d) dla nowej zabudowy szeregowej - 350m²,
 - 9) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej kilkurodzinnej wolnostojącej - 25m
 - b) dla nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20m;
 - c) dla nowej zabudowy bliźniaczej - 16m;
 - d) dla nowej zabudowy szeregowej - 8m
 - 10) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 11) charakter architektury nowej zabudowy powinien nawiązywać detalem do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej.
3. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego
- 1) Za eksponowane w krajobrazie miasta uznaje się pierzeje ulicy Warszawskiej i ul. eromskiego - obowiązują ustalenia § 8 ust. 4;
 - 2) Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską, zaznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.
4. Inne ustalenia
- 1) Zabrania się wtórnych podziałów działek i stosowania ogrodzeń wewnętrznych działek z nowymi zabudowami kilkurodzinnymi

Kwartał IV

§ 18. Dla Kwartału IV, którego granice wyznaczają: ul. Hołubowa, ul. Andriollego, ul. Matejki i ul. Karczevska - plan ustala:

1. przeznaczenie kwartału:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - MW,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN,
 - c) usługi inne - UN
2. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 50% dla działki lub inwestycji,
 - 2) adaptuje się istniejącym zabudowom mieszkaniowym i zabudowom z nieucieliwymi usługami, z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - 3) zabudowa usługowa realizowana w budynkach min. 2 kondygnacyjnych bez możliwości realizacji pojedynczych, parterowych pawilonów,
 - 4) dopuszcza się istnienie na działce z zabudowami jednorodzinnymi jednego budynku garażowego lub gospodarczego,
 - 5) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - 6) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej - minimalna - 6m, maksymalna - 15m;

- 7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego
 - 1) Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską, zaznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 9 ust. 1.
 - 2) Plan zaleca wykonanie szczegółowego opracowania o charakterze studium architektonicznego nakierowanego na znalezienie koncepcji kształtowania ul. Andriollego jako przestrzeni publicznej o charakterze promenady.
4. Inne ustalenia
 - 1) zakazuje się gromadzenia działek w ramach jednego osiedla mieszkaniowego z zabudową wielorodzinną.

Kwartał V

§ 19. Dla Kwartału V, którego granice wyznaczają: ul. Poniatowskiego, ul. Filipowicza i ul. Andriollego - plan ustala:

1. przeznaczenie kwartału:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną - MW,
 - b) usługi inne - UN,
 - c) las z dopuszczonymi usługami komplementarnymi z siedzibą Centrum MDK (Międzyo-wym Domem Kultury) - LSUN
2. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 50% dla działki lub inwestycji z wyjątkiem terenu oznaczonego LSUN,
 - 2) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i zabudowę z nieuciesliwymi usługami, z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - 3) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - 4) dla terenów zabudowy usługowej dopuszczonej na terenach lokalnie oznaczonych LSUN ustala się:
 - a) ograniczenie nowej zabudowy do jednego budynku,
 - b) pod budynek i komunikację na trwale wyleśniony grunt o powierzchni do 4000m²,
 - c) dopuszcza się budowle ekologiczne i urzędowe służyące wypoczynkowi i turystyce,
 - 5) zabudowa usługowa realizowana w budynkach min. 2 kondygnacyjnych bez możliwości realizacji pojedynczych, parterowych pawilonów,
 - 6) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej - minimalna - 6m, maksymalna -15m,
 - 7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego
 - 1) W kompozycji urbanistycznej należy wyeksponować zabytkowy budynek dawnego Kasyna jako dominant architektoniczną.
 - 2) Plan zaleca wykonanie szczegółowego opracowania o charakterze studium architektonicznego nakierowanego na znalezienie koncepcji kształtowania przestrzeni publicznej o charakterze promenady dla ulic:
 - a) Filipowicza,
 - b) Andriollego.
4. Inne ustalenia
 - 1) zakazuje się gromadzenia działek w ramach jednego osiedla mieszkaniowego,
 - 2) zabrania się wtórnych podziałów działek na obszarze oznaczonym LSUN,
 - 3) ustala się obowiązek zachowania drzewostanu lokalnego i prowadzenia takiej gospodarki drzewostanem, która zapewnia utrzymanie lasu na terenie oznaczonym LSUN (z zachowaniem ustaleń ust. 2 pkt 4 litera b).

Kwartał VI

§ 20. Dla Kwartału VI, którego granice wyznaczają: ul. Krucza, ul. Poniatowskiego, ul. Pułaskiego, ul. Armii Krajowej - plan ustala:

1. przeznaczenie kwartału:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - MW,
 - b) zabudowa jednorodzinna - MN,
 - c) las -LS
 - d) usługi unikatowe - UU,
 - e) usługi inne - UN;
 - f) usługi unikatowe na działkach z gruntami le nymi - LS.UU
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na terenach oznaczonych UN, LS.UU - dopuszcza si budow mieszka dla wya ciciela lub personelu,
2. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla działek z gruntami le nymi i istniej c zabudow - 50% z zakazem zabudowy gruntów le nych,
 - b) dla pozostałych terenów - 50% dla działki lub inwestycji,
 - 2) adaptuje si istniej c zabudow mieszkaniow i zabudow z nieuci liwymi usjuga-mi, z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, nadbudowy,
 - 3) dopuszcza si istnienie na działce z zabudow jednorodzin jednemu budynku gara owego lub gospodarczego,
 - 4) przeznaczaj si do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - 5) wysoko nowej zabudowy:
 - a) wielorodzinnej i usjgowej - minimalna -12m, maksymalna -15m,
 - b) jednorodzinnej - minimalna - 6m, maksymalna -12,
 - 6) zabudowa usjgowa realizowana w budynkach min. 2 kondygnacyjnych bez mo liwo ci realizacji pojedynczych, parterowych pawilonów,
 - 7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dopuszcza si na terenie lasu LS budow cie ek rowerowych i urz dze sju cych turystyce i wypoczynkowi.
3. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego
 - 1) Dla obiektów obj tych ochron konserwatorsk , zaznaczonych na rysunku planu obowi zuj ustalenia § 9 ust. 1.
 - 2) W kompozycji urbanistycznej nale y wyeksponowa nast puj ce dominanty architektoniczne: zabytkowy budynek Urz du Miasta, budynek d. Sanatorium Górewicza.
 - 3) Plan zaleca wykonanie szczególnego opracowania o charakterze studium architektonicznego, nakierowanego na znalezienie koncepcji kształtowania ul. Filipowicza jako przestrzeni publicznej o charakterze promenady.
4. Inne ustalenia:
 - 1) zakazuje si grodzenia działek w ramach jednego osiedla mieszkaniowego.

Kwartał VII

§ 21. Dla Kwartału VII, którego granice wyznaczaj : ul. Poniatowskiego, ul. Pułaskiego, ul. Armii Krajowej, przedłużenie na południe ul. Krasińskiego - plan ustala:

1. przeznaczenie kwartału:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach le nych - LSMN,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- MN, zabudowa mieszkaniowa kilkurodzinna- Mk,
 - c) usługi inne -UN,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa kilkurodzinna
2. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) minimalny udział terenu biologicznie czynnego: 70% dla działki lub inwestycji z wyjątkiem terenów oznaczonych LSMN
 - 2) adaptuje si istniej c zabudow mieszkaniow i zabudow z nieuci liwymi usjugami, z prawem do remontu i modernizacji,
 - 3) dopuszcza si istnienie na działce jednego budynku gara owego lub gospodarczego,
 - 4) przeznaczaj si do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,

- 5) dla zabudowy dopuszczalnej na działkach le nych oznaczonych LSMN ustala si :
 - a) ograniczenie nowej zabudowy na niezabudowanych działkach le nych do jednego budynku,
 - b) pod budynek i komunikacj mo na trwale wylesi grunt o powierzchni do 400m²,
- 6) wysoko zabudowy mieszkaniowej i usygowej - minimalna - 6m, maksymalna - 12m;
- 7) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla nowej zabudowy kilkurodzinnej - 2500m²;
 - b) dla nowej zabudowy jednorodzinnej wolnostoj cej 1250m²,
 - c) dla wolnostoj cego obiektu usyg innych - 1250m².
- 8) minimalna szeroko frontu działki 25m
- 9) charakter architektury nowej zabudowy powinien nawi zywa detalem do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej.
- 10) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady kształtowania krajobrazu kulturowego
 - 1) W stosunku do terenów konserwatorskich stref obserwacji archeologicznej o symbolach A i B (o granicach jak na rysunku planu) obowi zuj ustalenia z § 9 ust. 2.
4. Inne ustalenia
 - 1) Zabrania si budowy peñnych ogrodze na terenach przeznaczonych pod zabudow mieszkaniow .
 - 2) Zabrania si wtórnych podziaów działek i stosowania ogrodze wewn trznych działek z now zabudow kilkurodzinn .
 - 3) Zabrania si wtórnych podziaów działek na obszarze oznaczonym LSMN.
 - 4) Ustala si obowi zek zachowania drzewostanu le nego i prowadzenia takiej gospodarki drzewostanem, która zapewnia utrzymanie lasu na działkach le nych oznaczonych LSMN (z zachowaniem ustale ust 2, pkt 5).
 - 5) W stosunku do wydmy obowi zuj ustalenia § 10 ust. 11.

Kwarta D/VIII

§ 22. Dla Kwarta D/VIII, którego granice wyznaczaj : ul. eromskiego, ul. Szlachecka, ul. Pijsudskiego, ul. Warszawska, poñ onego w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego - plan ustala:

1. przeznaczenie kwarta D/VIII:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) las - LS,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntami le nymi - LS.MN
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - usyg unikatowe,
2. zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) minimalny udzia terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenów MN - 70% dla działki lub inwestycji,
 - b) dla działek z gruntami le nymi i istniej c zabudow - 70% z zakazem zabudowy gruntów le nych,
 - 2) adaptuje si istniej c zabudow mieszkaniow i zabudow z nieuci liwymi usygami, z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy,
 - 3) dopuszcza si istnienie na działce jednego budynku gara owego lub gospodarczego,
 - 4) przewiduje si do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - 5) wysoko zabudowy mieszkaniowej - minimalna - 6m, maksymalna - 12m,
 - 6) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla nowej zabudowy jednorodzinnej - 1250m²,
 - b) dla wolnostoj cego obiektu usyg unikatowych - 1250m²,
 - 7) minimalna szeroko frontu działki 25m,
 - 8) charakter architektury nowej zabudowy powinien nawi zywa detalem do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej,
 - 9) dopuszcza si na terenie lasu LS budow cie ek rowerowych i urz dze sju cych turystyce i wypoczynkowi,

- 10) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
3. Inne ustalenia:
- 1) zabrania się budowy pełnych ogrodzeń,
 - 2) w stosunku do wydmy obowiązuje ustalenie § 10 ust. 11.

Ustalenia dla ulic, parkingów, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych

§ 23. 1. Ustalenia w stosunku do ulic i ciągów pieszo-jezdnych zawiera tabela 1. pt. Zbiorcze zestawienie ulic.

2. Plan dopuszcza ruch uspokojony na wszystkich ciągach pieszo-jezdnych (oznaczonych symbolem KX) i następujących ulicach dojazdowych: Chopina, Inwalidów Wojennych, Przechodnia, Boczna, Leśna, Willowa, Kmicica, Wspólna, Krucza.

3. Plan ogranicza dostęp do ul. Filipowicza z ul. Kmicica zgodnie z rysunkiem planu.

4. Plan ustala budowę bezkolizyjnego skrzyżowania ulicy Żeromskiego (oznaczonej symbolem KZ) z torami kolejowymi.

5. Plan dopuszcza budowę dodatkowych, bezkolizyjnych przejść dla pieszych przez tory kolejowe.

6. Plan ustala układ komunikacji pieszej do realizacji:

- 1) chodników wydzielonych w liniach rozgraniczających wszystkich ulic na obszarze planu,
- 2) promenad wydzielonych w liniach rozgraniczających ulic: Kościelna, Kościuszki, Andriollego, Filipowicza, Poniatowskiego, Żeromskiego, Armii Krajowej.

Tabela 1. Zbiorcze zestawienie ulic

treść kolumny "długość (m)" jest elementem informacyjnym planu i nie stanowi ustaleń planu.

klasa/przekrój (m)	nazwa ulicy	długość (m)	szerokość w liniach rozgraniczających (m)
ulice zbiorcze			
KZ/2x3,5	Filipowicza	550	23
KZ/2x3,5	Matejki	320	23
KZ/2x3,5	Żeromskiego	160	23
KZ/2x3,5	Armii Krajowej	560 540	15 22
KZ/2x3,5	Warszawska	1200	16
ulice lokalne			
KL/2x3,0	Hoża	140	28
KL/2x3,5	Andriollego	260	20
		350	22
KL/2x3,5	Karczewska	560	18
KL/2x3,5	Poniatowskiego	150	15
		980	20
KL/2x3,0	Tadeusza Kościuszki	700	15
ulice dojazdowe			
KD/2x2,5	Kościelna	300	18
KD/2x2,5	Lenona	240	15

KD/2x2,5	Przechodnia	150	8
KD/2x2,5	Leśna	320	13
KD/2x2,75	Wyspiańskiego	230	13
KD/2x2,5	Pułaskiego	240	13
KD/2x2,5	Krasińskiego	240	13
		100	10
KD/2x2,5	Cybulskiego	250	13
KD/2x2,5	Czaplickiego	300	12
KD/2x2,5	Chopina	300	11
KD/2x2,5	Inwalidów Wojennych	200	11
KD/2x2,5	Willowa	170	11
KD/2x2,5	Kmicica	300	11
KD/2x2,5	Szlachecka	550	10
KD/2x2,5	Wspólna	240	9
KD/2x2,5	Boczna	150	8
KD/2x2,5	Krucza	250	8
KD/2x2,75	Geislera	320	8
ciągi pieszko-jezdne			
KX/2x2,5	Kruczkowskiego	240	9
KX/3	Chopina	180	8
KX/3	M.Skłodowskiej-Curie	180	10
KX/3	Boczna	140	5
KX/3	Wrońskiego	130	5

Ustalenia dla terenów kolejowych

§ 24. 1. Plan ustala na terenach oznaczonych KK utrzymanie funkcji komunikacji kolejowej wraz z niezb dnymi urz dzeniami i budowlami.

2. Plan dopuszcza budow nowych urz dze i budowli niezb dnych do prawidłowego funkcjonowania kolei.

3. Plan ustala si obowi zek zastosowanie odpowiednich rodków technicznych i organizacyjnych, maj cych na celu zapobie enie powstawaniu oraz przenikaniu na tereny s siednie ponadnormatywnego hałas i wibracji powodowanych ruchem poci gów.

4. Plan postuluje wprowadzenie zadrzewie szpalerowych na terenie KK wzdju ul. Warszawskiej, ul. wierczewskiego, ul. Armii Krajowej.

Rozdział 4

Ustalenia przej ciowe

§ 25. 1. Plan dopuszcza zachowanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych - trwałych, tymczasowych i prowizorycznych przez okres 2 lat od momentu uchwalenia planu.

2. Plan nakazuje opracowanie przepisów umożliwiających likwidację lub wymianę obiektów na obiekty zgodne z ustaleniami planu.

3. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej w osiedztwie działki plan dopuszcza:

- 1) budowę szczelnego zbiornika na ciek (szamba) je li:
 - a) powierzchnia działki jest nie mniejsza niż 1000m² oraz;
 - b) wytwarzanie cieków nie przekracza 2m³ na dobę oraz;
 - c) pojemność zbiornika nie przekracza 10m³.
- 2) Budowę indywidualnego systemu utylizacji cieków sanitarnych je li:
 - a) powierzchnia działki jest nie mniejsza niż 2500m² oraz;
 - b) opinia rzeczoznawcy potwierdzi możliwość zastosowania wybranego systemu w danych warunkach gruntowo-wodnych.

4. Plan zaleca wstrzymanie działalności inwestycyjnej w Kwartale I, na terenach oznaczonych symbolem C do czasu wykonania opracowania studialnych, o których mowa w § 15 ust. 3 pkt 4.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

Skutki prawne planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości

§ 26. 1. Zakłada się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów posiadających zgodny wyjątkowych w sprawie organów na zmianę przeznaczenia na cele publiczne i przeznaczonych pod wszelkiego rodzaju obiekty budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane oraz terenów, takiej zgodny nie wymagających a przeznaczonych pod obiekty j. w.

2. Plan ustala stawki procentowe służące obliczeniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości terenu w wysokości:

- 1) 0% dla terenów przeznaczonych pod cele publiczne i wykupywane przez władze miasta,
- 2) 30% dla działek przeznaczonych z dopuszczoną zabudową,
- 3) 10 % dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 27. W granicach obszaru objętego tym 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 II, cz. "A" obejmująca kwartały I-VII i DVIII, opracowanym w skali 1:2000, 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. i ustalenia zawarte w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego centrum Otwocka zatwierdzonym uchwałą nr VII/59/94 Rady Miasta Otwocka z dnia 13 grudnia 1994r. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

Sposób wykonania uchwały

§ 28. 1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, 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

MAPA

(grafik pominięto)