

Mazow.02.79.1635

**UCHWAŃA Nr XVIII/168/99
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 21 grudnia 1999 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 do uchwały Rady Miasta Otwocka nr XXXIV/247/96 z dnia 22 października 1996r. i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w kierunku do granic miasta Otwocka.

(Warszawa, dnia 25 marca 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) oraz 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/162/95 Rady Miejskiej w Otwocku z dnia 21 listopada 1995r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienionej uchwały nr XXXIV/247/96 z dnia 22 października 1996r. Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w kierunku do granic miasta Otwocka zwany w skrócie Planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają :

- 1) Od strony północnej tereny leśne otaczające działkę dawnego Instytutu Energii Atomowej,
- 2) Od strony zachodniej granice osiedla Jabłonna,
- 3) Od strony południowej granice rezerwatu Pogorzelski Mszar i granice miasta,
- 4) Od strony wschodniej granice miasta.

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 I

Ustalenia ogólne

Przedmiot ustalenia Planu

§ 2. Przedmiotem ustalenia Planu są :

1. tereny istniejącej zabudowy siedliskowej związanej z produkcją rolną (zabudowa mieszkaniowa, budynki gospodarcze), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem MNXU,
2. tereny istniejącej zabudowy siedliskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i strefie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, oznaczone symbolem MNX,
3. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
4. działki leśne lasów ochronnych z ograniczeniami warunków zabudowy, oznaczone symbolem MNS,
5. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowane w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i strefie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, oznaczone symbolem MNK,
6. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MNU,
7. tereny centrum mieszkaniowo-usługowego, oznaczone symbolem MNUC,
8. teren usług oświatowych, oznaczony symbolem UO,

9. tereny rekreacyjne, oznaczone symbolem TR1, TR2 i TR3,
10. teren usług turystycznych, oznaczony symbolem UTG,
11. tereny przeznaczone pod lokalizację zakładów produkcyjnych, bazy, składów, magazynów, hurtowni itp., oznaczone symbolem AG,
12. teren składowiska odpadów komunalnych oznaczony symbolem WS,
13. tereny rolne, oznaczone symbolem R,
14. tereny leśne, oznaczone symbolem LS,
15. tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZI,
16. tereny tras komunikacyjnych z infrastrukturą techniczną w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami:
 - 1) KZ- ulica zbiorcza,
 - 2) KL- ulice lokalne,
 - 3) KD- ulice dojazdowe,
 - 4) Kr- ścieżki rowerowe.
 - 5) Kdp- drogi polne,
 - 6) P- parkingi.
17. tereny przeznaczone pod lokalizację elementów infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami:
 - 1) WR- teren zbiornika retencyjnego,
 - 2) pom- teren pompowni kanalizacji ciekowej,
 - 3) pwo- teren podczyszczalni wód opadowych,
 - 4) tf- teren lokalizacji trafostacji,
 - 5) e- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 KV,
 - 6) g- gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia.
18. tereny melioracyjne i urządzenia odwadniających, oznaczone symbolami:
 - 1) kPd- kanał południowy,
 - 2) r 38- rów.

Zakres obowiązywania rysunku Planu

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku Planu są obowiązującymi ustaleniami Planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia (symbole) funkcji terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) klasyfikacja funkcjonalna ulic,
- 5) oznaczenia liniowe wyznaczające strefy od obiektów uciążliwych dla środowiska i dla zdrowia ludzi.
- 6) oznaczenia elementów środowiska przyrodniczego wymagających zachowania i ochrony, w tym pomniki przyrody.

2. Następujące oznaczenia graficzne w Rysunku Planu mają charakter informacyjny, nieobowiązujący:

- 1) podział terenu na działki inwestycyjne, oznaczony na rysunku Planu linią przerywaną,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku Planu linią przerywaną,
- 3) oznaczenia liniowe i powierzchniowe elementów infrastruktury technicznej,
- 4) rozwiązania skrzyżowań i przekroje poprzeczne ulic,
- 5) symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której wykonany został rysunek Planu.

Określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 4. 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 regulacją przepisów szczególnych.

2. Dla części obszaru położonego na południe od ul. Narutowicza obowiązują ograniczenia i rygory zawarte w przepisach szczególnych dotyczących:

- 1) strefy otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- 2) strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza, usługowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, oraz zmianie sposobu użytkowania na warunkach zawartych w przepisach szczegółowych, określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 2 niniejszej Uchwały.

2. Podział terenu na działki inwestycyjne musi zapewnić dostęp do działek, powstałych w wyniku tego podziału, z dróg lub ulic publicznych, zgodnie z ustaleniami komunikacyjnymi zawartymi w § 8 niniejszej Uchwały.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku Planu, przyjmując następujące odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic:

- 1) 4m wzdłuż ulic oznaczonych symbolem KL i KD;
- 2) 5m wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem KZ

4. Na obszarach oznaczonych symbolami MNX, MNS, MNK, MN, MNU, MNUC, TR, UTG wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

5. Plan zaleca ujednoczenie wysokości ogrodzeń w obu pierzejach jednej ulicy.

6. Na całym obszarze objętym Planem sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m² musi być zgodne z zasadami ustalonymi w uchwale Rady Miasta Otwocka w sprawie sytuowania i formy reklam i znaków informacyjno-plastycznych.

Zasady ochrony dóbr kultury

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami ustawy o Ochronie Dóbr Kultury, tereny stanowisk archeologicznych i stref obserwacji archeologicznych, oznaczone na rysunku Planu symbolem graficznym z numeracją.

2. Ustala się dla ww. stref i stanowisk:

- 1) 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 i liniowych, w tym również drogowych, związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją kruszywa),
- 2) na obszarach stref archeologicznych planowane i uzgodnione inwestycje (związane z robotami ziemnymi) muszą być prowadzone przy udziale archeologa,
- 3) 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, ww. badania polegają na zadokumentowaniu i wyeksplorowaniu obiektów archeologicznych zachowanych pod powierzchnią gruntu i narażonych na zniszczenie,
- 4) prace i badania archeologiczne mogą być prowadzone wyłącznie przez osobę posiadającą zezwolenie właściwego Konserwatora Zabytków,
- 5) zamierzone działania inwestycyjne winny uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września,
- 6) w uzgodnieniach z właściwym Konserwatorem Zabytków należy powołać się na numer strefy lub stanowiska archeologicznego, oznaczony na rysunku Planu.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje nakaz zachowania pomników przyrody oraz pojedynczych cennych drzew kwalifikujących się jako pomniki przyrody;

- 1) teren w promieniu 15m od ww. obiektów powinien pozostać wolny od zabudowy.

Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 8. 1. Ustala się układ publicznych (ogólnie dostępnych) dróg, ulic i przejazdów pieszych, miejsc postojowych, ograniczenie dostępu do dróg publicznych i ulic, a także ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem Planu, oraz tabel nr 1- zbiorczym zestawieniem ulic.

2. Ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach własnych działek.
3. Ustala się następujące wskaźniki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowo-gara owe na mieszkanie
 2) dla obiektów usługowo-handlowych - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej.
 4. Na całym obszarze objętym tym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem AG, wprowadza się zakaz parkowania pojazdów lub zespołu pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 18t lub długości przekraczającej 12m.
 5. Dopuszcza się obsługa wycieczek jednej działki drogi prywatnej - ciągiem pieszo-jezdnym pod warunkiem że:
 1) jeden ciąg może obsługiwać nie więcej niż 10 działek,
 2) szerokość ciągu pieszo-jezdnego nie może być mniejsza niż 5m.

Tabela nr 1 - Zbiorcze zestawienie ulic

Klasa i symbol ulicy na rysunku planu	Przekrój (m)	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Długość (m) wielkość orientacyjna	Powierzchnia (m ²) - wielkość orientacyjna
KZ- 2 x 3,5 projektowana	2 x 3,5	30	1984	58440
KL-1/2x3,5 projektowana	2 x 3,5	19	176	3344
KL-2/2x3,5 projektowana	2 x 3,5	19	315	5985
KL-3/2x3,5 projektowana	2 x 3,5	19	433	8227
KL-4/2x3,5 Narutowicza	2 x 3,5	15	1840	27600
KL-5/2x3,5 projektowana	2 x 3,5	14,5	760	11020
KD-1/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	364	4732
KD-2/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	302	3926
KD-3/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	315	4095
KD-4/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	184	2392
KD-5/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	279+71+42	5096
KD-6/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	131	1703
KD-7/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	88+281	4797
KD-8/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	14	587+385+283	17570
KD-9/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	453	5889
KD-10/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	211	2743
KD-11/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	146	1898
KD-12/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	152	1976
KD-13/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	80+170	3250
KD-14/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	78+175	3289
KD-15/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	129	1677
KD-16/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	169	2197
KD-17/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	57+113	2210
KD-18/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	77+106	2379
KD-19/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	280	3640
KD-20/2x3,0 projektowana	2 x 3,0	10	1125	14063

KD-21/2x2,5 projektowana	2 x 2,5	13	318	4134
razem				208272
w tym ulica zbiorcza				58440
w tym ulice lokalne				56176
w tym ulice dojazdowe				93656

Podane liczbowe wielkości w kolumnie 4 ("Długość") i w kolumnie 5 ("Powierzchnia") nie są ustaleniami planu - mają charakter informacyjny.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Plan ustala zasady prowadzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę :

- 1) cały obszar objęty planem będzie zaopatrywany w wodę z ujęć miejskich,
- 2) zaopatrywane w wodę z ujęć miejskich będą wszystkie obiekty nowe i odtwarzane z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami MN i MNX,
- 3) ustala się zasady sukcesywnego podwyższania do wodociągu miejskiego, położonego w liniach rozgraniczających drogi Jabłonna-Wólka Młodska, terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów strefy aktywnośći gospodarczej oznaczonej na rysunku Planu symbolem AG.

3. Zasady prowadzenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej:

- 1) ustala się zasady prowadzenia kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym,
- 2) ustala się obowiązek odprowadzenia cieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni w Otwocku
- 3) ustala się obowiązek odprowadzenia cieków bytowo-gospodarczych ze wszystkich obiektów nowych i odtwarzanych do kanalizacji miejskiej, z wyjątkiem cieków z obiektów nowych i odtwarzanych lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami MN i MNX,
- 4) dla części obszaru położonego po południowej stronie ul. Narutowicza ustala się maksymalne zagłębienie sanitarnych przewodów kanalizacyjnych na głębokości 2,5m od istniejącego poziomu gruntu,
- 5) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami odprowadzenie wód deszczowych na teren własny,
- 6) ustala się zasady prowadzenia powierzchniowego wód deszczowych do studni chłonnych z ulic terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) z terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem AG, oraz dróg publicznych, oznaczonych symbolami KZ i KL, wody opadowe w oparciu o system rowów, należy odprowadzić do odстойników i zbiornika retencyjnego, oznaczonego na rysunku Planu symbolem WR.

4. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło z wyłączeniem urządzeń na paliwo stałe,
- 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków i budowli innymi niż gazowe, elektryczne lub olejowe pod warunkiem, pozytywnej opinii rzeczoznawcy, że nie stanowi ono zagrożenia dla środowiska przyrodniczego i uzyskania zgody właściwych organów.

5. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia,
- 2) 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,
- 3) linia ogrodzenia winna przebiegać minimum 0,5m od gazociągu,
- 4) w linii ogrodzenia należy umieścić szafki gazów otwieranych na zewnątrz.

6. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną :

- 1) ustala się zasilanie w oparciu o dwie linie kablowe SN15kV z GPZ 110/15kV w Otwocku i system stacji transformatorowych,
- 2) na wniosek właściciela lub osoby uprawnionej do zabudowy działki dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na innych działkach, poza wyznaczonymi miejscami na rysunku Planu.

Zasady gospodarki odpadami

§ 10. 1. Plan wprowadza nakaz selektywnej zbiórki odpadów dla całego obszaru objętego 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, pod warunkiem zapewnienia dostępu do tego miejsca z dróg i ulic publicznych.
2. Miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych w wierku lub inne miejsce do tego przeznaczone.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MNXU

§ 11. 1. Teren istniejącej zabudowy siedliskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku Planu symbolem MNXU

2. Ustala się następujące zasady zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków nowych, rozbudowywanych i odtwarzanych 12m od poziomu istniejącego gruntu do poziomu kalenicy dachu,
 - 2) nachylenie połaci dachowych 30° - 45°.
3. Dopuszcza się realizację funkcji usługowych pod warunkiem:
- 1) ograniczenia ewentualnych uciążliwości do granic własnej działki,
 - 2) do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji usługowych wymagana jest opinia terenowej Inspekcji Sanitarnej.

4. Budynki nowe i odtwarzane mogą być lokalizowane tylko w miejscach zapewniających dostęp do tych budynków z dróg i ulic publicznych.

5. Ustala się minimalną wielkość działki dla 1 nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie podłączonego do kanalizacji miejskiej na 1000m²

6. Ustala się minimalne szerokości frontów działek dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- 1) budynki wolnostojące - 18m.
- 2) budynki bliźniacze - 14m.

7. Parkowanie na własnych działkach, dla obiektów nowych, odtwarzanych i rozbudowanych według wskaźnika:

- 1) 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie,
- 2) 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) dopuszcza się parkowanie przy drogach i ulicach publicznych w miejscach oznaczonych na rysunku Planu.

8. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków nowych i odtwarzanych jak na rysunku Planu.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MNX

§ 12. 1. Tereny istniejącej zabudowy siedliskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i strefy otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, oznaczone na rysunku Planu symbolem MNX.

2. Ustala się typy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) budynki wolnostojące,
- 2) budynki bliźniacze

3. Ustala się następujące zasady zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków nowych, rozbudowywanych i odtwarzanych - 12m od poziomu istniejącego gruntu do poziomu kalenicy dachu;
- 2) nachylenie połaci dachowych 30°- 45°,
- 3) w budynkach nowych, odtwarzanych i rozbudowywanych wyklucza się podpiwniczenie.

4) dla nowych budynków ustala się minimalne szerokości frontu działek:

a) budynki wolnostojące - 18m.

b) budynki bliźniacze - 14m.

4. Dla nowych budynków jednorodzinnych ustala się minimalną powierzchnię działki:

1) budynki wolnostojące - działka 1500m²

2) budynki bliźniacze - działka 1200m²

5. Powierzchnia zabudowana i utwardzona działki (wraz z podjazdami) nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, pozostała część powinna być zagospodarowana jako biologicznie czynna.

6. Na działkach leżących w lasach ochronnych, o numerach ewidencyjnych 5, 6, 7, w obrębie 194, oznaczonych na rysunku Planu symbolem MNS, dopuszcza się zabudowę budynkami mieszkalnymi z następującymi ograniczeniami:

1) na działce może być zlokalizowany jeden budynek z ograniczeniem powierzchni użytkowania gruntów leżących z produkcji do 400m² oraz obowiązkiem zachowania drzewostanu na pozostałej powierzchni leżącej.

7. Na działce nr ew.10 w obrębie 194 dopuszcza się rozbudowę budynku na części działki przeznaczonej pod budownictwo zagrodowe.

8. Na działkach położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i jednocześnie nie w strefie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego lokalizacja nowych obiektów budowlanych w stosunku do granicy kompleksów leżących musi być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

9. Parkowanie na własnych działkach, dla budynków nowych odtwarzanych i rozbudowywanych, z zachowaniem wskaźnika 2 miejsca postojowo - garażowe na jedno mieszkanie.

10. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków nowych, odtwarzanych i rozbudowywanych jak na rysunku Planu.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MN

§ 13. 1. Teren zlokalizowany w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w strefie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, oznaczony na rysunku Planu symbolem MN, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinnych.

2. Ustala się typy zabudowy jednorodzinnej:

1) budynki wolnostojące,

2) budynki bliźniacze.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków 12m od poziomu gruntu istniejącego do poziomu kaleniczy dachu,

2) zaleca się nachylenie połaci dachowych 30° - 45°.

4. Ustala się minimalne szerokości frontu działek dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

1) wolnostojących - 18m,

2) bliźniaczych - 14m.

5. Powierzchnia zabudowana i utwardzona działki (wraz z podjazdami) nie może przekraczać 30% powierzchni działki, pozostała część powinna być zagospodarowana jako biologicznie czynna.

6. Na działkach położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i jednocześnie nie w strefie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, lokalizacja nowych obiektów budowlanych w stosunku do granicy kompleksów leżących, musi być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

7. Minimalna wielkość działki dla jednego nowego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego nie podlegającego do kanalizacji miejskiej ustala się na 1000m²

8. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźnika min. 2 miejsca postojowo - garażowe na jedno mieszkanie.

9. Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku Planu.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MNK

§ 14. 1. Teren zlokalizowany w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w strefie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, oznaczony na rysunku Planu

symbolem MNK, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustala się typy zabudowy jednorodzinnej:

- 1) budynki wolnostojące,
- 2) budynki bliźniacze.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków nowych 12m od poziomu istniejącego gruntu do poziomu kalenicy dachu.
- 2) nachylenie połaci dachowych 30° - 45°,
- 3) wyklucza się podpiwniczenie budynków.

4. Ustala się minimalną szerokość frontów działek dla budynków mieszkalnych:

- 1) wolnostojących - 18m,
- 2) bliźniaczych - 14m.

5. Ustala się minimalną powierzchnię działki dla typów zabudowy:

- 1) budynki wolnostojące - działka 1500m²
- 2) budynki bliźniacze - działka 1200m²

6. Powierzchnia zabudowana i utwardzona działki (wraz z podjazdami) nie może przekraczać 30% powierzchni działki, pozostała część powinna być zagospodarowana jako biologicznie czynna.

7. Na działkach położonych w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i jednocześnie nie w strefie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego lokalizacja nowych obiektów budowlanych w stosunku do granicy kompleksów terenowych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

8. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźnika min. 2 miejsca postojowo-garażowe na mieszkanie.

9. Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku Planu

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MNU

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem MNU przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieucieliwymi dla otoczenia.

2. Ustala się typy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) budynki wolnostojące,
- 2) budynki bliźniacze,
- 3) budynki szeregowe.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków 12m od poziomu istniejącego gruntu do poziomu kalenicy dachu.
- 2) nachylenie połaci dachowych 30 - 45°.

4. Ustala się minimalną szerokość frontów działek dla budynków mieszkalnych:

- 1) wolnostojących - 18m,
- 2) bliźniaczych - 14m,
- 3) w zabudowie szeregowej - 9m.

5. Dopuszcza się realizację funkcji usługowych od warunkiem ograniczenia ucieliwości do terenu własnej działki.

- 1) do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji usługowych wymagana jest opinia terenowej Inspekcji Sanitarnej.

6. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów nie mieszkaniowych na wydzielonych działkach o powierzchni nie przekraczającej 3200m².

7. Dopuszcza się lokalizowanie na jednej działce jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku usługowego, albo jednego budynku mieszkalnego i jednego usługowego.

8. Powierzchnia zabudowana i utwardzona działki (wraz z podjazdami) nie może przekroczyć 60% powierzchni działki, pozostała część działki powinna być zagospodarowana jako biologicznie czynna.

9. Wyklucza się wjazdy na działki z drogi oznaczonej na rysunku Planu symbolami KZ.

10. Parkowanie na własnej działce z zachowaniem wskaźnika:

- 1) 2 miejsca postojowo-garażowe na jedno mieszkanie,
- 2) 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

11. Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku Planu.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MNUC - Centrum

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem MNUC przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, hotelarstwa, turystyki itp. z wyłączeniem usług produkcyjnych.

2. Ustala się dla obiektów mieszkaniowych typy zabudowy:

- 1) budynki wolnostojące,
- 2) budynki bliźniacze,
- 3) budynki szeregowe
- 4) preferowana zabudowa: budynki szeregowe.

3. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze w pierzei ulicy oznaczonej na Rysunku Planu symbolem KL.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków 12m od poziomu istniejącego gruntu do poziomu kalenicy dachu.
- 2) zalecane nachylenie połaci dachowych 30° - 45° z dopuszczeniem dachów mansardowych.

5. Ustala się minimalną szerokość frontów działek dla budynków mieszkalnych:

- 1) wolnostojących -18m,
- 2) bliźniaczych -14m.
- 3) w zabudowie szeregowej - 9m.

6. Dopuszcza się realizację funkcji usługowych pod warunkiem ograniczenia ewentualnych uciążliwości do terenu własnej działki.

a) do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji usługowych wymagana jest opinia terenowej Inspekcji Sanitarnej,

b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych na wydzielonych działkach.

7. Powierzchnia zabudowana i utwardzona działki (wraz z podjazdami) nie może przekroczyć 60% pow. działki, pozostała część powinna być zagospodarowana jako biologicznie czynna.

8. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowo-garażowe na jedno mieszkanie.
- 2) dla zabudowy wielorodzinnej 1 miejsce postojowo -garażowe na jedno mieszkanie.
- 3) 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

9. Miejsca parkingowe publiczne, ogólnodostępne wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem KL.

10. Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku Planu.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UO

§ 17. 1. Teren oznaczony symbolem UO przeznaczony jest pod usługi o wiaty - szkoła podstawowa.

2. Istniejąca szkoła do adaptacji i rozbudowy wraz z powiększeniem terenu jak na rysunku Planu.

3. Parkowanie na własnej działce z zachowaniem wskaźnika 1,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem TR

§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem TR przeznaczony jest dla celów rekreacji i sportu, z obowiązkiem zachowania zespołów zieleni oznaczonych na rysunku Planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem TR-1:

- 1) dopuszcza się niekubaturowe urządzenia sportowe i rekreacyjne z towarzyszącymi parterowymi obiektami kubaturowymi obsługującymi te urządzenia (szatnie, przechowalnie sprzętu, urządzenia sanitarne)
- 2) wyklucza się parkowanie samochodów.
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji zmieniających warunki gruntowo-wodne.
- 4) wprowadza się obowiązek zachowania zespołów zieleni oznaczonych na rysunku Planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem TR-2:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń niekubaturowych przeznaczonych dla celów sportu i rekreacji,
- 2) lokalizuje się zbiornik podczyszczania wód opadowych, oznaczony symbolem pwo oraz zbiornik retencyjny wód oczyszczonych, oznaczony symbolem WR,

- 3) lokalizuje się wzdłuż ul. Narutowicza ogólnodostępny parking, oznaczony na rysunku Planu symbolem P, obsługujący tereny rekreacji i tereny zielone.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem TR-3:
 - 1) dopuszcza się obiekty kubaturowe i urządzenia przeznaczone dla celów rekreacji i sportów,
 - 2) wprowadza się obowiązek zachowania cennych pojedynczych drzew oznaczonych na rysunku Planu
5. Ustala się maksymalną wysokość budynków na 12m od poziomu istniejącego gruntu do poziomu kalenicy dachu.
6. Parkowanie w granicach własnej działki- ilość miejsc parkingowych według wskaźnika wynika z funkcji obiektu.
7. Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku Planu.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem UTG

- § 19.** 1. Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem UTG przeznacza się pod lokalizację obiektów usług turystycznych hotelowo-gastronomicznych z parkingiem i urządzeniami terenowymi.
2. Ustala się maksymalną wysokość budynków na 12m - poziom kalenicy dachu od poziomu istniejącego gruntu.
 3. Ustala się nachylenie połaci dachowych 30°-45°.
 4. Powierzchnia zabudowana i utwardzona działki wraz z parkingami i podjazdami nie może przekroczyć 30% pow. działki, pozostała część powinna być zagospodarowana jako biologicznie czynna.
 5. Parkowanie w granicach własnej działki, ilość miejsc parkingowych z zachowaniem wskaźnika:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - b) 1 miejsce parkingowe na jeden pokój hotelowy
 6. Nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku Planu.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem AG

- § 20.** 1. Teren oznaczony na Rysunku Planu symbolem AG przeznacza się pod produkcję nie rolniczą, handel hurtowy, usługi, składowiska i magazyny.
2. Wyklucza się zabudowę mieszkaniową na wydzielonych działkach.
 3. Dopuszcza się realizację mieszkań wbudowanych w budynki produkcyjno-usługowe jako mieszkania służyć celom obsady i ochrony tych budynków, pod warunkiem spełnienia przepisów gwarantujących zachowanie standardów mieszkaniowych.
 4. Ustala się minimalną wielkość działki na 5000m².
 5. Wyklucza się lokalizację obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska wymienionych w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.
 6. Usługi dla środowiska i zdrowia ludzi obiektów dopuszczonych do lokalizowania na tym terenie nie mogą wykraczać poza granice terenu oznaczonego symbolem AG:
 - 1) Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania wymagana jest:
 - a) ocena oddziaływania inwestycji na środowisko
 - b) opinia terenowej Inspekcji Sanitarnej,
 - c) decyzja Wojewody o dopuszczalności emisji do atmosfery.
 7. Integralną częścią terenu (znajdującą się w jego wewnętrznych granicach) jest pas zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku Planu symbolem Zi-1 o szerokości 25m, wolny od zabudowy.
 8. Zabrania się zabudowy terenu z istniejącą zielenią, oznaczonego na rysunku Planu symbolem Zi-1
 9. Parkowanie na własnej działce z zachowaniem wskaźników:
 - 1) 30 miejsc parkingowych na 1000m² pow. użytkowej usług,
 - 2) 22 miejsca na 100 zatrudnionych.
 10. Wyklucza się bezpośredni dostęp komunikacyjny z terenów przyległych do ulicy oznaczonej symbolem KZ.

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem WS

- § 21.** 1. Teren oznaczony symbolem WS przeznacza się na składowisko odpadów komunalnych.
2. Od granic terenu składowiska wyznacza się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 500m.
 3. W strefie ochrony sanitarnej, na terenach rolnych, wyklucza się lokalizację zabudowy

mieszkańcowej, obiektów służyących produkcji rolnej lub celom hodowlanym.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem LS

§ 22. Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem LS- tereny lasów- bez prawa zabudowy z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem R- tereny rolne, bez prawa zabudowy.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów nie mieszkaniowych i urządzeń służyących produkcji rolnej, z wyjątkiem terenów wolnych od zabudowy wzdłuż projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia 400kV, oraz gazociągów.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

Skutki prawne planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości

§ 24. 1. Zakłada się, że w wyniku uchwalenia Planu wzrośnie wartość terenów posiadających zgodę wyjątkową w sprawie organów na zmianę przeznaczenia na cele publiczne i przeznaczonych pod wszelkiego rodzaju obiekty budowlane w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane oraz terenów, takiej zgody nie wymagających a przeznaczonych pod obiekty j.w.

2. Plan ustala stawkę procentową służącą 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 pozostałych terenów z dopuszczoną zabudową.

Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

§ 25. W granicach obszaru objętego tym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w kierunku do granic miasta Otwocka opracowanym w skali 1:2.000 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

§ 26. 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)