

**RADA MIASTA
OTWOCKA**

**Uchwała Nr XIV/138/03
Rady Miasta Otwocka
z dnia 23 grudnia 2003 r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren pomiędzy ulicami: Goldflama, Słowackiego, Samorządową, przedłużeniem ul. Kościuszki, Dłuskiego i ul. Reymonta w Otwocku.

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz. 1591 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXXI/334/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 11 kwietnia 2001 r., Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice określa załącznik graficzny do Uchwały Nr XXXI/334/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 11 kwietnia 2001 r., obejmującego teren pomiędzy ulicami: Goldflama, Słowackiego, Samorządową, przedłużeniem ul. Kościuszki, Dłuskiego i ul. Reymonta w Otwocku, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

USTALENIA PODSTAWOWE

§ 2.

1. Ustala się, że podstawową funkcją obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa realizowana w formie zabudowy jednorodzinnej na działkach z zadrzewieniem o charakterze leśnym, zabudowy jednorodzinnej, kilkurodzinnej i wielorodzinnej.
2. Celem planu jest stworzenie podstaw formalno – prawnych dla podejmowania decyzji prowadzących do zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1, w sposób zapewniający harmonię funkcjonalno - przestrzenną oraz ochronę środowiska przyrodniczego.

§ 3.

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć wydzielony lub dopuszczony do wydzielania zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczony pod zabudowę, którego powierzchnia i kształt są zgodne z obowiązującymi przepisami;
 - 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od krawędzi jezdni; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
 - 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą ściśle ustaloną odległość projektowanych obiektów budowlanych od krawędzi jezdni; obowiązująca linia zabudowy obliguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;

- 4) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
 - 6) 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);
 - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie , które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 10)uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Otwocka,
 - 11)usługach towarzyszących nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności , której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i których uciążliwość akustyczna zamyka się w granicach lokalizacji;
 - 12)usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych;
 - 13)ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 14)wtórnym podziale działek – należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie posiadać wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - 15)zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, zawierający nie więcej niż 2 mieszkania oraz jedno wejście lub zespół takich budynków;
 - 16)zabudowie mieszkaniowej kilkunordzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, zawierający nie więcej niż 10 mieszkań lub zespół takich budynków;
 - 17)zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową.
2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w ustawie -Prawo Budowlane.

§ 4

Zakres ustaleń planu

Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulic wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,

- 4) zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji kołowej i pieszej,
- 5) zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) zasady obsługi obszaru w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi,
- 7) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów poprzez:
 - minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych
 - zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane (minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działek)
 - gabaryty obiektów, w tym minimalną wysokość zabudowy oraz jej charakter,
 - linie zabudowy,
 - zasady podziału terenu na działki inwestycyjne,
 - zasady grodzienia terenu,
 - zasady rozmieszczenia reklam.

§ 5

Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

1. Rysunek planu w skali 1:1000 odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) podział na działki budowlane adaptowane w planie,
 - 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
 - 7) miejsca do specjalnego opracowania architektonicznego,
 - 8) pojedyncze drzewa lub ich zespoły, wartościowe pod względem przyrodniczo – krajobrazowym wskazane do zachowania i ochrony.
3. Ustala się, że uściślenie przebiegów i usytuowania elementów wskazanych na rysunku planu jako orientacyjne, nastąpi przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej uchwale.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter postulatywny, bądź informacyjny.

§ 6

Przedmiot ustaleń planu

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zadrzewieniem o charakterze leśnym, oznaczone na rysunku planu symbolem MNL,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej kilkurodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MD,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
 - 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - 6) tereny ulic lokalnych i dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami –

- odpowiednio KL, KD
 oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną planowanego zainwestowania.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie oraz określa się właściwy dla tego przeznaczenia zestaw warunków zabudowy i zagospodarowania.

§ 7

Określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów położonych na terenie objętym planem należy ustalać zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w niniejszej uchwale oraz zgodnie z regulacją przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 8

Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalnej i przestrzennej

1. Plan ustala przeznaczenie obszaru objętego planem dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z urządzeniami obsługi mieszkańców, lokalizacji usług nieuciążliwych stopnia lokalnego i ponadlokalnego oraz utrzymania terenów leśnych niezabudowanych jako podstawowych funkcji obszaru.
2. Plan dopuszcza na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem.
3. Plan adaptuje istniejącą zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
4. Ustala się, że ilekroć w uchwale i na rysunku planu dany teren ma oznaczone funkcje przy pomocy kilku symboli, to należy rozumieć, że na ww. terenie mogą występować wszystkie funkcje jednocześnie, lub jedna z nich.

§ 9

1. Plan dopuszcza wtórne podziały istniejących działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Plan ustala, że ze względu na położenie obszaru objętego planem w strukturze przestrzennej Otwocka, dla terenów zabudowy mieszkaniowej kilkurodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę koncepcję architektoniczno – urbanistyczną, dokumentującą ład przestrzenny i estetykę rozwiązania oraz sposób ochrony zadrzewień należy zaopiniować w Urzędzie Miasta.
3. Plan określa wysokość nowych budynków:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalna: 6.0m , maksymalna: 9.0m;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej kilkurodzinnej – minimalna: 6.0m , maksymalna: 12.0m;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimalna: 9.0m , maksymalna: 15.0m;
 - 4) dla zabudowy usługowej – minimalna: 6.0m , maksymalna: 12.0m;
 wysokość liczona jest od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej granicy płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją lub do kalenicy dachu.

§ 10

Przepisy w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Na terenie objętym planem nie występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody; w przypadku wprowadzenia dodatkowych form ochrony przyrody, należy stosować się do odpowiednich przepisów szczególnych.
2. Ustala się, że dla terenów mieszkaniowych ewentualna uciążliwość obiektów usługowych

i inżynierskich musi zamykać się w granicach tego obiektu.; dla terenów usługowych ewentualna uciążliwość musi zamykać się w granicach własnej lokalizacji.

3. Ze względu na ochronę walorów uzdrowiskowych Otwocka oraz w celu wzmocnienia walorów planu ustala się :
 - 1) ochronę wartościowego drzewostanu na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej; należy dostosować linie zabudowy do wymagań ochrony drzew, przy zachowaniu minimalnej odległości od linii rozgraniczających ulic równej 6.0 m;
 - 2) ochronę wartościowego zadrzewienia przy ulicach: Reymonta, Samorządowej, J. Słowackiego i Goldflama oraz wartościowych pojedynczych drzew na działkach budowlanych, szczególnie sosny powyżej 30 lat, poprzez:
 - zakaz utwardzania i innego ograniczenia przepuszczalności gleb w promieniu 1.0 m od pnia,
 - zakaz prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 1.5 m od pnia,

§ 11

Dla całego obszaru objętego planem, wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów i ustala:

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 pojemniki,
3. lokalizacja miejsca na pojemniki, musi umożliwić dostęp do nich z terenów komunikacji publicznej.

§ 12

Ustalenie zasad uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej; plan ustala stosowanie hydrantów zewnętrznych.
2. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządcę sieci; plan dopuszcza odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych dla zabudowy istniejącej i projektowanej jedynie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNL, MN) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; jednocześnie nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających docelowe przyłączenie budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
3. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych na teren własny działki; obowiązuje wymóg podczyszczania wód deszczowych odprowadzanych z jezdni i parkingów,
4. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej.
5. Ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego niskosiarkowego; zakazuje się palenisk na paliwo stałe,
6. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci gazowej,
 - 1) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0.5 m od gazociągu,
 - 2) w linii ogrodzeń należy umieścić szafką gazową otwieraną na zewnątrz ulicy.
7. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów; w projektach zagospodarowania działek należy uwzględnić odpowiednio zagospodarowane miejsce pod selektywną zbiórkę odpadów stałych w

podziale na cztery rodzaje: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania i wydzielone odpady niebezpieczne.

- 8. Plan ustala, że uzbrojenie inżynieryjne mieści się w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

§ 13

Ustalenie zasad lokalizowania ogrodzeń i rozmieszczenia reklam

- 1. Na całym terenie objętym planem wyklucza się:
 - stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - stosowanie ogrodzeń wewnętrznych na działkach z nową zabudową kilkurodzinną i wielorodzinną,
 - grodzenie działek w ramach jednego osiedla mieszkaniowego z zabudową wielorodzinną.
- 2. Plan ustala ogrodzenia ażurowe na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 0.6 m od poziomu terenu.
- 3. Plan ustala realizację ogrodzeń o estetyce harmonizującej z zabudową i lokalnym krajobrazem; zaleca się ujednoczenie wysokości, formy i kolorystyki ogrodzeń w pierzei każdej ulicy.

§ 14

- 1. Plan ustala obowiązek uzgadniania miejsca usytuowania i formy reklam i znaków informacyjno – plastycznych o powierzchni większej niż 0.5 m² z właściwymi organami, w tym z Urzędem Miasta
- 2. Wyklucza się umieszczenia reklam i znaków informacyjno – plastycznych na drzewach, obiektach i urządzeniach technicznych oraz na obiektach tworzonych do ozdoby ulic.

§ 15

ustalenia komunikacyjne

- 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru poprzez ulice Reymonta, Samorządową i Dłuskiego, jako ulice lokalne oraz poprzez układ ulic dojazdowych.
- 2. Plan dopuszcza realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic
- 3. Obowiązują ustalenia:

Symbol w planie	Nazwa ulicy	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Przekrój drogi (ilość jezdni /ilość pasów ruchu)
1KL	ul. Reymonta – od ul. Samorządowej do ul. Dłuskiego	Lokalna	15	1/2
2KL	ul. Samorządowa – od ul. Kościuszki do ul. J. Słowackiego	Lokalna	15	1/2
3KL	ul. Dłuskiego	Lokalna	15	1/2
4KD	ul. J. Słowackiego	Dojazdowa	10	1/2
5KD	ul. Goldflama	Dojazdowa	10	1/2
6KD	ul. Projektowana	Dojazdowa	10	1/2

§ 16

- 1. Plan ustala zasadę bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej

- inwestycji
2. Plan ustala:
 - minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - minimum jedno miejsce parkingowe na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej kilkurodzinnej i wielorodzinnej,
 - minimum trzy miejsca na 100.0m² powierzchni użytkowej usług.
 3. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz parkowania pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 18 ton lub długości przekraczającej 12.0m
 4. Plan dopuszcza budowę urządzeń służących do uspokojenia ruchu w ulicy J. Słowackiego, ze względu na sąsiedztwo szkoły.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNL ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach z zadrzewieniem o charakterze leśnym.
2. Na terenie mieszkaniowym MNL dopuszcza się lokalizację:
 - wbudowanych usług towarzyszących nieuciążliwych, których uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną; warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 30% udział funkcji usługowej w dopuszczalnym wykorzystaniu terenu poszczególnych działek na cele inwestycyjne,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych do obsługi obszaru,
3. Na terenach mieszkaniowych MNL wyklucza się:
 - lokalizację usług uciążliwych,
 - realizację prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - budowę garaży i zabudowy gospodarczej w formie budynków wolnostojących,
4. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu mieszkaniowego MNL:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - b) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNL ustala się typ zabudowy w formie budynków wolnostojących,
 - d) dopuszcza się podział terenu MNL na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1700 m², ustalając jednocześnie minimalną szerokość działki budowlanej na 20.0 m,
 - e) na całym terenie MNL obowiązuje nakaz pozostawienia minimum 70% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) warunkiem lokalizacji zabudowy jest uzyskanie zgody właściwych władz na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 9.0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - h) ustala się wymóg dostosowania usytuowania budynków na działkach do wymagań ochrony wartościowych zadrzewień,
 - i) ustala się stosowanie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych,

- których detal powinien nawiązywać do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej,
- j) ustala się nieprzekraczalne odległości linii zabudowy mieszkaniowej MNL:
- 8.0m od jezdni ul. Samorządowej,
 - 6.0 m od pozostałych ulic,
 - dopuszcza się zbliżenie budynków mieszkalnych z wbudowanymi w parterach usługami na odległość do 3.0m od linii rozgraniczających ulic po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenie mieszkaniowym MN dopuszcza się lokalizację:
 - wbudowanych usług towarzyszących nieuciążliwych, których uciążliwość nie wykracza poza działkę budowlaną ; warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 30% udział funkcji usługowej w dopuszczalnym wykorzystaniu terenu poszczególnych działek na cele inwestycyjne,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych do obsługi obszaru,
3. Na terenach mieszkaniowych MN wyklucza się:
 - lokalizację usług uciążliwych,
 - realizację prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - budowę garaży i zabudowy gospodarczej w formie budynków wolnostojących,
4. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu mieszkaniowego MN:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - b) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się typ zabudowy w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
 - d) dopuszcza się podział terenu MN na działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m², ustalając jednocześnie minimalną szerokość działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej na 20.0 m oraz 16.0m dla zabudowy bliźniaczej,
 - e) na całym terenie MN obowiązuje nakaz pozostawienia minimum 60% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), nie wyższą niż 9.0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - g) ustala się wymóg dostosowania usytuowania budynków na działkach do wymagań ochrony wartościowych zadrzewień,
 - h) ustala się stosowanie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal powinien nawiązywać do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej,
 - i) ustala się nieprzekraczalne odległości linii zabudowy mieszkaniowej:
 - 8.0m od jezdni ul. Reymonta,
 - 6.0 m od pozostałych ulic,
 - j) dopuszcza się zbliżenie budynków mieszkalnych z wbudowanymi w parterach usługami na odległość do 3.0m od linii rozgraniczających ulic po uzgodnieniu

rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MD ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową kilkurodzinną.
2. Na terenie mieszkaniowym MD dopuszcza się lokalizację:
 - wbudowanych usług towarzyszących nieuciążliwych, których uciążliwość nie wykracza poza budynek; warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 30% udział funkcji usługowej w projektowanej inwestycji,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych do obsługi obszaru,
3. Na terenach mieszkaniowych MD wyklucza się:
 - lokalizację usług uciążliwych,
 - realizację prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - budowę garaży i zabudowy gospodarczej w formie budynków wolnostojących.
4. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu mieszkaniowego MD:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - b) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - c) dopuszcza się podział terenu MD na działki budowlane o minimalnej powierzchni 2000 m²,
 - d) na całym terenie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje nakaz pozostawienia minimum 60% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) warunkiem lokalizacji zabudowy na gruntach leśnych jest uzyskanie zgody właściwych władz na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) nie wyższą niż 12.0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - g) ustala się wymóg dostosowania usytuowania budynków na działkach do wymagań ochrony wartościowych zadrzewień,
 - h) ustala się stosowanie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal powinien nawiązywać do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej,
 - i) zaleca się ujednolicenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy,
 - j) ustala się nieprzekraczalne odległości linii zabudowy mieszkaniowej kilkurodzinnej:
 - 8.0m od jezdni ul. Reymonta i ul. Samorządowej,
 - 6.0 m od pozostałych ulic,
 - dopuszcza się zbliżenie budynków mieszkalnych z wbudowanymi w parterach usługami na odległość do 3.0 m od linii rozgraniczających ulic po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Na terenie mieszkaniowym MW dopuszcza się lokalizację:
 - wbudowanych usług towarzyszących nieuciążliwych, których uciążliwość nie

wykracza poza działkę budowlaną; warunkiem dopuszczenia jest nie większy niż 30% udział funkcji usługowej w dopuszczalnym wykorzystaniu terenu na cele inwestycyjne,

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych do obsługi obszaru; dopuszcza się realizację podziemnego garażu, dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców osiedla,
3. Na terenach mieszkaniowych MW wyklucza się:
- lokalizację usług uciążliwych,
 - stosowania ogrodzeń wewnętrznych,
 - budowę garaży i zabudowy gospodarczej w formie budynków wolnostojących,
4. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu mieszkaniowego MW:
- a) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - b) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe, prowizoryczne i substandardowe,
 - c) na całym terenie MW obowiązuje nakaz pozostawienia minimum 35% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 5 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) nie wyższą niż 15.0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - e) ustala się wymóg dostosowania usytuowania budynków do wymagań ochrony wartościowych zadrzewień,
 - f) ustala się stosowanie zharmonizowanych z krajobrazem i istniejącą zabudową form architektonicznych, których detal powinien nawiązywać do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej,
 - g) zaleca się ujednoczenie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy,
 - h) ustala się obowiązek tworzenia wnętrz urbanistycznych z małą architekturą i zielenią towarzyszącą urządzoną pomiędzy budynkami zabudowy wielorodzinnej,
 - i) ustala się nieprzekraczalne odległości linii zabudowy mieszkaniowej:
 - 20.0 m od jezdni ul. Reymonta,
 - 6.0 m od pozostałych ulic,

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi różne (handlu, małej gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego)
2. Na terenie usługowym U dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów o funkcji usługowej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki budowlanej,
 - zabudowy mieszkaniowej jedno i kilkurodzinnej z usługami w parterach,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych do obsługi terenu,
3. Na terenie usługowym U wyklucza się:
 - lokalizację usług uciążliwych oraz takich, które charakteryzują się ponadnormatywnym promieniowaniem elektromagnetycznym, hałasem, wibracjami, emisją odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza,
 - realizację prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - budowę garaży i zabudowy gospodarczej w formie budynków wolnostojących,

- budowę budynków tymczasowych, prowizorycznych i substandardowych,
4. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu usługowego U:
- a) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
 - b) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
 - c) nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność dla osób niepełnosprawnych,
 - d) na całym terenie usługowym dla wszystkich rodzajów inwestycji, obowiązuje nakaz pozostawienia minimum 50% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) budowa obiektów na gruntach leśnych wymaga uzyskania zgody właściwych władz na zmianę użytkowania terenów leśnych,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej kilkunastu kondygnacji plus poddasze użytkowe, nie wyższą niż 12.0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej maksymalna wysokość zabudowy do 9.0 m,
 - g) ustala się wymóg dostosowania usytuowania budynków usługowych na działce do wymagań ochrony wartościowych zadrzewień,
 - h) uznaje się za eksponowany w krajobrazie tej części miasta teren wzdłuż ul. Samorządowej (pomiędzy ulicami Kościuszki i Słowackiego), a zwłaszcza na skrzyżowaniu ww. ulicy z ul. Reymonta – narożnik ten wymaga specjalnego opracowania architektonicznego, w formie dominanty,
 - i) ustala się stosowanie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych; przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obowiązuje wymóg przedstawienia projektu zagospodarowania działki oraz koncepcji architektonicznej inwestycji; zaleca się wykonanie szczegółowego opracowania o charakterze studium architektonicznego, pozwalającego na znalezienie koncepcji ukształtowania przestrzeni publicznej wzdłuż ul. Samorządowej,
 - j) zaleca się ujednoczenie formy i detalu architektonicznego oraz ogrodzeń w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach zabudowy,
 - k) ustala się nieprzekraczalne odległości linii zabudowy usługowej i mieszkaniowej:
 - 8.0m od jezdni ul. Samorządowej i Reymonta,
 - m od pozostałych ulic.

Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 22

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§23

Skutki prawne ustaleń planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu.
2. Wysokość stawki procentowej ustala się na poziomie:
 - 0 % dla terenów przeznaczonych pod cele publiczne i wykupywane na rzecz Gminy Otwock,
 - 30 % dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 24**Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego**

Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej w Otwocku z dnia 27 listopada 1986 r. (Dz. Urz. Woj. Stołecznego Warszawskiego z 1987r, Nr 2, poz. 20).

§ 25**Sposób wykonania uchwały**

1. Do spraw z zakresu planowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.
2. Z dniem wejścia w życie planu wygasają wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu sprzeczne z ustaleniami planu.

§ 26

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

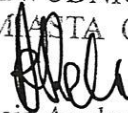
§ 27

Uchwała wymaga publikacji w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 28

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA


mgr Alicja Azulewicz - Rek