

Mazow.01.119.1609

**UCHWAŁA Nr XXXI/329/2001  
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 11 kwietnia 2001 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego centrum Otwocka dla obszaru określonego w załączniku graficznym nr 1 do uchwały nr LIII/368/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 grudnia 1997r., zwanej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z Centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap III - a w skrócie Planem Centrum.**

(Warszawa, dnia 12 czerwca 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 Rady Miejskiej w Otwocku nr XX/160/95 z dnia 21 listopada 1995r. zmienionej uchwały Rady Miasta Otwocka nr XXXIV/246/96 z dnia 22 października 1996r. oraz uchwały Rady Miasta Otwocka nr LIII/368/97 z dnia 30 grudnia 1997r., Rada Miasta Otwocka na wniosek Zarządu Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z Centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód - etap III, zwany dalej Planem.

2. Granice opracowania przyjęto na podstawie uchwały Rady Miasta Otwocka nr LIII/368/97 z dnia 30 grudnia 1997r., które określone w załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

3. Oznaczenia graficzne występujące w legendzie załącznika graficznego nr 1 są obowiązującymi ustaleniami planu z wyjątkiem tych, które określone są jako informacyjne lub postulowane.

a) Oznaczeniami o charakterze postulowanym są:

- 1) rozwinięcia skrzyżowań i przekroje poprzeczne ulic,
- 2) lokalizacja ścieżek rowerowych i postulowane kontynuacje przebiegu poza obszar opracowania,
- 3) wloty ulic wewnętrznych,
- 4) kierunki ruchu na ulicach jednokierunkowych,

b) oznaczeniami o charakterze informacyjnym są numery kwartałów oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. uchwałe - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem;
4. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
5. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
6. celu publicznym - należy przez to rozumieć definicję umieszczoną w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
7. drobnej wytwórczości i rzemieślniczej - należy przez to rozumieć wytwórczość dóbr materialnych metodami rzemieślniczymi, której uciążliwość nie wykracza poza pomieszczenia przeznaczone na ten cel

8. usługach - należy przez to rozumieć działalność realizowaną w samodzielnych obiektach budowlanych, na placach lub innych miejscach oraz w pomieszczeniach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
9. usługach nieucieliwych - należy przez to rozumieć usługi nie wymienione w przepisach określających inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz pozostające usługi, których ucieliwość ograniczają się do granic własnej działki;
10. linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię określoną minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od określonej linii rozgraniczającej, nieprzekraczalną linią zabudowy nie obowiązuje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
11. linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię określoną obligatoryjne sytuowanie wzdłuż niej projektowanych obiektów budowlanych;
12. modernizacji budynku - należy przez to rozumieć możliwość prowadzenia robót budowlanych w istniejącym budynku nie zmieniającej bryły budynku i nieznacznie zmieniającej wygląd budynku; nieznacznie zmieniającej wygląd budynku;
13. przebudowie budynku - należy przez to rozumieć możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających bryłę i wygląd budynku bez zmiany powierzchni zabudowy i wysokości budynku;
14. rozbudowie budynku - należy przez to rozumieć możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających powierzchnię zabudowy budynku;
15. nadbudowie budynku - należy przez to rozumieć możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających wysokość budynku;
16. odbudowie (odtworzeniu) budynku - należy przez to rozumieć możliwość budowy budynku w miejscu budynku rozebranego, bez zmiany powierzchni zabudowy;
17. terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć tę powierzchnię działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu jak i na nim i dotyczy to wyłącznie rodzimego gruntu, a nie wtórnej powierzchni zabudowy.

### **§ 3. Zakres przedmiotowy ustaleń planu obejmuje:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulice oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezabudowane do wytyczenia ścieżek rowerowych;
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie;
- 5) zasady obsługi infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy wyrażone poprzez minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury, środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpornych;
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu;
- 11) granice obszarów:
  - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - c) przekształcające obszarów zdegradowanych.

## **Rozdział I**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Podział obszaru opracowania na kwartały**

**§ 4.** 1. W celu jednoznacznego opisanie ustale szczegółowych dla poszczególnych części obszaru o znaczeniu publicznym, przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ustala się podział obszaru objętego tym planem na kwartały, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od "1" do "10".

2. Podział kwartałów przedstawia schemat nr 1 zamieszczony na rysunku planu.

### **Funkcja terenu**

**§ 5.** 1. Ustala się, że w tym zakresie uchwały i na rysunku planu obszar ma oznaczone funkcje przy pomocy kilku symboli literowych i kilku definicji to należy rozumieć, że na tym obszarze mogą występować wszystkie funkcje jednocześnie, kilka lub jedna z nich.

2. Stwarza się możliwość zmiany dotychczasowej funkcji i sposobu zagospodarowania obiektów i terenów zgodnie z zawartymi w planie zapisami, ale nie obowiązuje do dokonania zmian. Wyjątkowo stanowią obiekty i tereny, których dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania powoduje uciążliwość przekraczającą granice działki własnej lub uniemożliwia wprowadzenie ustale planu na terenach siedliskowych.

### **Warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu**

**§ 6.** 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określić zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w niniejszej uchwale oraz zgodnie z regulacjami przepisów szczególnych i odrębnych.

2. Na terenie całego obszaru objętego tym planem wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i tymczasowych oraz ogrodzeń z blachy i elementów prefabrykowanych betonowych. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie dotyczy istniejących kiosków, wiat na przystankach komunikacji autobusowej oraz innych elementów małej architektury stanowiących wyposażenie ulic.

3. Dopuszcza się wtórny podział działek (z wyjątkiem terenu UC w kwartale nr 3) pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 500 m<sup>2</sup> oraz szerokości frontu działki (przyległej do drogi publicznej) minimum 10m.

### **Ochrona dóbr kultury**

**§ 7.** 1. Na obszarze objętym tym planem występują dobra kultury i zabytki a ich usytuowanie określa rysunek planu.

2. Ustala się, że na terenach gdzie występują dobra kultury i zabytki w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach:

- a) wszelkie prace przy obiektach objętych ochroną wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Powyższy wymóg odnosi się również do obiektów nie zaznaczonych na rysunku planu jako obiektów chronionych, a mogących w trakcie realizacji ustale planu zostać uznanymi za dobra kultury lub zabytki;
- b) uzgodnienia z konserwatorem zabytków mogą być nakazane w stosunku do prac prowadzonych na działkach sąsiadujących z obiektem objętym ochroną;
- c) na ewentualny rozbiórkę budynków wybudowanych przed rokiem 1945 (z wyjątkiem budynków gospodarczych) należy uzyskać zgodę właściwego konserwatora zabytków

### **Ochrona i kształtowanie środowiska**

**§ 8.** 1. Stwierdza się, że na obszarze objętym tym planem nie występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Jeżeli w trakcie realizacji ustale planu ochrona taka zostanie wprowadzona przepisem szczególnym, to obowiązują ustalenia zawarte w przepisie.

2. Ustala się, że:

- a) dla obszarów mieszkaniowych (oznaczenie podstawowe M) ewentualna uciążliwość obiektów usługowych i innych niemieszkalnych musi zamykać się w granicach tego obiektu,
  - b) dla pozostałych obszarów ewentualna uciążliwość obiektów usługowych, produkcyjnych i innych niemieszkalnych musi zamykać się w granicach należącej do nich działki.
3. Nakazuje się stosowanie zieleni wysokiej, zgodnej z siedliskiem.
4. Dla całego obszaru objętego niniejszym planem wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki

odpadów i ustala:

- a) na terenie ka dej działki budowlanej nale y zapewni miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne;
  - b) dopuszcza si wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki;
  - c) lokalizacja miejsc na pojemniki musi umo liwia dost p do nich z terenów komunikacji publicznej.
5. Miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie mo na wykorzysta gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych w wierku.

## Komunikacja

§ 9. 1. Ustala si układ obsługi komunikacyjnej obszaru poprzez okre lenie lokalizacji, klas i parametrów dróg, skrzy owa , w zjów i innych urz dze komunikacyjnych zgodnie z rysunkiem planu oraz tabel 1. Zestawienie ulic.

2. Dopuszcza si w całym obszarze opracowania wyznaczenie dodatkowych ci gów pieszych, cie ek rowerowych i parkingów nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbdnych dla funkcjonowania obszaru obj tego planem.

3. Wprowadza si ruch jednokierunkowy na nast puj cych odcinkach dróg:

- a) Kołtaja - od granicy opracowania do ul.Powsta ców Warszawy - postulowany kierunek do Centrum;
- b) Andriollego i Góma - od ul.Powsta ców Warszawy do granicy opracowania - postulowany kierunek do Warszawy,
- c) Sosnowa-caja - postulowany kierunek od Andriollego do Karczewskiej.

4. Ustala si zasady realizacji układu cie ek rowerowych. Przebieg cie ek rowerowych zostaj wyznaczony na rysunku planu i zostan one zlokalizowane:

- a) na terenach w liniach rozgraniczaj cych ulice: Rzemie Inicza, Samorz dowa, Armii Krajowej, Andriollego, Karczewskiej, Wawerskiej;
- b) na terenach obszarów funkcjonalnych:
  - \* kwartał4 - ZU-2, PK, ZU-1;
  - \* kwartał5 - ZP;
  - \* kwartał6 - ZU.

5. Realizacja cie ek rowerowych wymaga wydzielenia w ww. terenach komunikacyjnych i ww. obszarach funkcjonalnych pasa terenu o minimalnej szeroko ci 2m z uwzgl dnieniem ci gjo ci przebiegu oraz wymogów bezpiecze stwa.

6. Ustala si , e dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej nale y zapewni wymagan obowi zyj cymi przepisami prawa i podanymi w pkt 7 wska nikami ilo miejsc parkingowych na wjasnej działce chyba e, przepisy szczegóowe stanowi inaczej.

7. Ustala si ilo miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg nast puj cych wska ników:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca postojowe na terenie wjasnych działek - 2 miejsca na mieszkanie,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, hotelowej - minimum 1 miejsce na mieszkanie, pokój hotelowy,
- c) dla obiektów usługowo-handlowych miejsca postojowe na terenie wjasnych działek - 26 - 30 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni u tkowej,
- d) dla obiektów administracyjnych, instytucji finansowych miejsca postojowe na terenie wjasnych działek - 24 miejsca na 100 zatrudnionych.

8. Na całym obszarze obj tym planem wprowadza si zakaz parkowania pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczaj cej 18 ton lub długo ci przekraczaj cej 12m.

9. Dla budynków realizowania jako zabudowa plombowa w pierzei ulicy Powsta ców Warszawy przewiduje si miejsca postojowe na terenie parkingów ogólnie dost pnych.

10. Informacje zawarte w kolumnach 3 i 5 tabeli 1 nie s ustaleniami planu.

Tabela 1. Zestawienie ulic

symbol klasa/przekrój (m)	nazwa ulicy	długość (m)	szerokość w liniach rozgraniczających	długość ścieki rowerowej
1	2	3	4	

ulice zbiorcze			
KZ/2x3	Górna	340	14
KZ/2x3,5	Andriollego	620	13
KZ/2x3	Powstańców Warszawy	285	20
KZ/2x3	Armii Krajowej	400	16
KZ/2x3,5	Staszica	820	14
KZ/2x3,5	Karczevska - od ul. Sosnowej do granicy opracowania	90	18
KZ/2x3,5	Warszawska	620	19 i 15
KZ/2x3	Wawerska	80	17
ulice lokalne			
KL/2x3	Karczevska - od ul. Powstańców Warszawy do ul. Staszica	180	11
KL/2x3	Rzemieślnicza	180	16 + 5 (r)
KL/2x3,5	Kupiecka	140 + 70	18
KL/2x3,5	Orla	300	12
KL/2x3,5	Hoża	130	16
ulice dojazdowe			
KD/2x2,5	Samorządowa	90	10
KD/2x2,75	Świderska	220	11
KD/2x2,5	Bazarowa	150	10
KD/2x2,5	Hoża	210	10
KD/2x2,5	Krucza	230	10
KD/2x2,5	Pod Zegarem	60	10
KD/2x2,75	Projektowana 1	180	10 i 22
KD/2x2,75	Projektowana 2	50 + 120	10 i 15
KD/2x2,75	Projektowana 3	100	15
ciągi pieszo jezdne			
KX/2x2,5	Mysia	150	8
KX/2x2,5	Mysia II	140	12
KX/2x2,5	Zaułek	130	8
KX/1x4,5	Smolna	70	8
KX/2x2,5	Sosnowa	190	6
KX/1x4,5	Sosnowa bis	120	5
KX/1x4,5	Staszica bis	60	5

## Inżynieria miejska

§ 10. 1. Ustala się dla całego obszaru objętego planem wykonanie uzbrojenia terenu, tzn.:

- a) sieci wodociągowej z uzbrojeniem powyżej gruntu,
- b) sieci kanalizacyjnej sanitarnej
- c) sieci gazowej średniego ciśnienia dla potrzeb bytowo-socjalnych oraz celów grzewczych,
- d) sieci energetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia, docelowo kablowej,
- e) sieci telefonicznej kablowej,
- f) innego uzbrojenia, jeżeli zaistnieje taka konieczność.

2. Ustala się, że uzbrojenie inżynierskie realizowane jest w liniach rozgraniczających ulic.

3. Dopuszcza się w całym obszarze opracowania, powstanie budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem.

4. Ustala się dla terenów dróg publicznych o nawierzchni nieprzepuszczalnej powstanie sieci kanalizacji deszczowej do powierzchniowego odwodnienia terenu z odprowadzaniem cieków po lokalnym podczyszczeniu do kanalizacji miejskiej. Dla pozostałych terenów ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu.

5. Ustala się następujące sposoby ogrzewania budynków i budowli: z sieci miejskiej, gazowe, elektryczne, olejem opałowym.

## Zasady lokalizowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych

§ 11. 1. Ustala się obowiązek uzgadniania miejsca usytuowania i formy reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m<sup>2</sup> z właściwymi organami, w tym z Urzędem Miasta.

2. Zabrania się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

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

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dla kwartałów

**Kwartał 1 wyznaczony ulicami: Krucza, Andriollego, Powstańców Warszawy, Armii Krajowej**

§ 12. Przeznaczenie terenu

1. MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieucieliwymi.
2. UC - teren lokalizacji obiektów obsługi miasta i powiatu: administracji i instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, handlowych, hotelowych, gastronomicznych, służby zdrowia oraz kultury.
3. UC-1 - teren adaptowanych obiektów obsługi miasta z budynkami wpisanymi do rejestru konserwatora zabytków.

### Warunki zabudowy

§ 13. 1. Na terenie całego kwartału wyklucza się lokalizację wolnostojących parterowych obiektów usługowych, gospodarczych (w tym garaży) oraz obiektów usługowo-produkcyjnych i magazynowo-handlowych.

2. Przeznacza się do likwidacji budynek magazynowy poczty stojący w liniach rozgraniczających ulic Powstańców Warszawy i Armii Krajowej.

3. Na terenie całego kwartału ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 5 kondygnacji w tym poddasze użytkowe.

4. Na terenie całego kwartału ustala się dla działek lub obszarów funkcjonalnych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem MWU dopuszcza się usługi nieuciłiwie wbudowane w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz przeznaczenie lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem UC:

- a) utrzymuje się istniejące zabudowy z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy;
- b) dopuszcza się budowle mieszkalne lokalizowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkalna nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej obiektu i mieszkania nie będzie sytuowane na poziomie parteru.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się warunki zabudowy pierzei ulic terenu:

- a) ulica Powstańców Warszawy (strona wschodnia) - zabudowa plombowa (pierzeja cięgiła) z obowiązkowym przeznaczeniem parterów na cele usługowe;
- b) ulica Armii Krajowej - obiekty wolnostojące rozproszone, wkomponowane w wysoki zieleń towarzyszącą.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem UC-1 ustala się:

- a) ochrona budynków wpisanych do rejestru konserwatora zabytków;
- b) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy:
  - \* uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga zgody konserwatora zabytków;
  - \* forma architektoniczna budynku po przebudowie powinna być zharmonizowana z istniejącymi zabytkami.

9. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskazanym w § 9 niniejszej uchwały:

- a) dla obiektów realizowanych jako zabudowa plombowa wschodniej pierzei ulicy Powstańców Warszawy dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie parkingów ogólnie dostępnych.

10. Obowiązują także i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.

## **Kwartał 2 wyznaczony ulicami: Hołmowa, Staszica, Powstańców Warszawy, Andriollego**

### **§ 14. Przeznaczenie terenu**

1. MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciłowymi.
2. UC - teren lokalizacji obiektów obsługi miasta i powiatu: administracji i instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, handlowych, hotelowych, gastronomicznych i kultury.

### **Warunki zabudowy**

**§ 15. 1.** Na terenie całego kwartału wyklucza się lokalizację wolnostojących parterowych obiektów usługowych, gospodarczych (w tym garaży) oraz obiektów usługowo-produkcyjnych i magazynowo-handlowych.

2. Na terenie całego kwartału ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 kondygnacji w tym poddasze użytkowe.

3. Na terenie całego kwartału ustala się dla działek lub obszarów funkcjonalnych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem MWU dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem MWU dopuszcza się usługi nieuciłiwie wbudowane w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz przeznaczenie lokali mieszkalnych na gabinety, biura, pracownie.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem UC:

- a) utrzymuje się istniejące zabudowy z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy,
- b) dopuszcza się budowle mieszkalne lokalizowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkalna nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej obiektu i mieszkania nie będzie sytuowane na poziomie parteru.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem UC lokalizację obiektów usługowych dopuszcza się tylko w

pierzejach istniejących ulic.

8. W pierzei ul. Powstańców Warszawy, na odcinku pomiędzy ul. Andriollego a Staszica dopuszcza się wyłączenie lokalizacji obiektów usługowych realizowanych w zabudowie plombowej (pierzeja cięgią).

9. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników określonych w §9 niniejszej uchwały:

a) dla obiektów realizowanych jako zabudowa plombowa wschodniej pierzei ulicy Powstańców Warszawy dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie parkingów ogólnie dostępnych.

10. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

### **Kwartał 3 wyznaczony ulicami: Powstańców Warszawy, Orła, zjazd do dworca PKP, teren PKP**

#### **§ 16. Przeznaczenie terenu**

1. UC - teren lokalizacji usług - obiektu turystycznego, gastronomicznego, handlowego.
2. UT - teren urządzeń technicznych PKP.

#### **Warunki zabudowy**

§ 17. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC przeznaczony jest pod realizację jednego obiektu kubaturowego:

- a) wyklucza się wolnostojące budynki gospodarcze - w tym garaże;
- b) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- c) dostęp komunikacyjny terenu od ulicy Armii Krajowej;
- d) do czasu realizacji nowego obiektu utrzymuje się istniejące zabudowania z prawem do remontu;
- e) zakaz wtórnych poddziańów działki.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem UT - utrzymanie istniejącego zainwestowania z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz budowy nowych obiektów lub urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dworca pasażerskiego PKP.

3. Ustala się obowiązek wykonania od strony torów PKP pasów zieleni izolacyjnej lub urządzeń technicznych do ochrony przed ponadnormatywnym hałasem.

4. Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarach funkcjonalnych 35%.

5. Na terenie całego kwartału parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników określonych w § 9 niniejszej uchwały.

6. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

### **Kwartał 4 wyznaczony: istniejącym zjazdem pod torami PKP ulic Orła, zjazdem do dworca PKP, terenem PKP, istniejącym przebiegiem przez tory PKP, ulic Warszawską**

#### **§ 18. Przeznaczenie terenu**

1. D - teren lokalizacji dworca pasażerskiego PKP;
2. KD - teren obsługi komunikacyjnej dworca PKP - podjazd i parking przed dworcem;
3. UT - teren urządzeń technicznych dworca PKP;
4. DP - przebiegi podziemne piesze;
5. ZU-1 - teren zieleni z usługami gastronomii, rekreacji, kultury oraz ściekami rowerowymi;
6. ZU-2 - teren zieleni z usługami handlu, usługami gastronomii oraz ściekami rowerowymi;
7. ZU - teren zieleni z usługami handlu, usługami gastronomii;
8. PK - plac miejski z parkingami i ściekami rowerowymi;
9. U - teren lokalizacji obiektów handlowych, usług rzemieślniczych, usług gastronomii;
10. KK - tereny kolejowe ze ściekami rowerowymi.

#### **Warunki zabudowy**

§ 19. 1. Na terenie całego kwartału wyklucza się:

- a) lokalizacji nowych wolnostojących obiektów gospodarczych, w tym garaży, obiektów magazynowo-składowych i produkcyjnych;
- b) stawiania ogrodzeń z wyjątkiem terenów, gdzie względy bezpieczeństwa wymagają ograniczeń



dostępności.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami D, KD, UT - ustala się utrzymanie istniejącego zainwestowania z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz budowy nowych obiektów lub urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dworca pasażerskiego PKP.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem UT ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

4. Dla terenów pieszych przejść podziemnych oznaczonych symbolem DP, wyznaczonych w celu porównania terenów miejskich leżących po obu stronach torów kolejowych, ustala się :

- a) dostęp na perony dworca,
- b) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami ZU, ZU-1, ZU-2 ustala się :

- a) zorganizowana działalność inwestycyjna ;
- b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%;
- c) dla terenu oznaczonego symbolem ZU-1:

- \* sposób zagospodarowania terenu musi być uzgodniony z konserwatorem zabytków'
- \* obowiązuje nakaz zachowania obiektu obecnej wielkości i "neogotyckiego" budynku obecnie użytkowanego jako apteka,
- \* nowa zabudowa dopuszcza się pod warunkiem dostosowania jej form architektonicznych do istniejących, w/w budynków,
- \* max. wysokość nowej zabudowy 2,5 kondygnacji - wyklucza się zabudowę parterową ,

d) sposób zagospodarowania terenów ZU-1, ZU-2 musi uwzględniać realizację ścieżki rowerowej.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się :

- a) form zabudowy ciągłej z przelotnymi elewacyjnymi od strony ul. Warszawskiej,
- b) w pierwszej ulicy Warszawskiej obiekty usługowe należy wyposażyć w witryny i reklamy,
- c) dojazdy gospodarcze do obiektów usługowych od strony terenów PKP,
- d) od strony terenów PKP dopuszcza się możliwość zamieszczania na zewnętrznych ścianach obiektów usługowych dużych reklam i różnorodnych form informacji wizualnej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PK, ustala się :

- a) możliwość parkowania pojazdów (samochody, rowery),
- b) prowadzenie ścieżek rowerowych,
- c) realizację ciągów pieszego do przejścia pod torami PKP.

8. Na terenie oznaczonym symbolem KK ustala się :

- a) wykonanie od strony torów PKP pasów zieleni izolacyjnej lub urządzeń technicznych do ochrony przed ponadnormatywnym hałasem,
- b) realizację ścieżki rowerowej

9. Parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników określonych w § 9 niniejszej uchwały.

10. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

#### **Kwartał 5 wyznaczony ulicami: Andriollego, Powstańców Warszawy, Orli, Kupieck**

##### **§ 20. Przeznaczenie terenu**

1. ZP - tereny zieleni parkowej.
2. UC-1 - tereny lokalizacji obiektów handlowych, drobnych usług, rzemiosła oraz ciągów pieszego.
3. UC-2 - teren lokalizacji obiektów obsługi miasta i powiatu: administracja, hotele, kultura, handel, gastronomia.
4. UC-3 - tereny lokalizacji obiektów handlowych, biurowych, hotelowych, gastronomicznych.
5. PK - plac miejski z możliwością parkowania pojazdów.

#### **Warunki zabudowy**

**§ 21.** 1. Na terenie całego kwartału wyklucza się lokalizację wolnostojących obiektów gospodarczych, w tym garaży oraz obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych.

2. Dla terenu zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem Z-P ustala się :

- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów mającej architektury,
  - b) likwidacja wolnostojących obiektów handlowych (pawilony, kioski) usytuowanych w zachodniej pierzei ulicy Powstańców Warszawy,
  - c) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu realizacji ścieżki rowerowej.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem UC-1 ustala się :
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje,
  - b) dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów handlowych,
  - c) w ul. Andriollego, zabudowa realizowana w pierzei ciągłej - jak na rysunku planu.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem UC-2 ustala się :
- a) maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje - w tym poddasze użytkowe,
  - b) obowiązek zachowania linii zabudowy i wystroju architektonicznego elewacji obiektu usługowego "Pod Zegarem" z możliwością remontu i modernizacji tego obiektu,
  - c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do remontu, bez prawa do odtwarzania,
  - d) w ul. Andriollego, Pod Zegarem i Orlej - zabudowa realizowana w pierzei ciągłej - jak na rysunku planu.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem UC-3 ustala się :
- a) zorganizowana działalność inwestycyjna,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - c) zachowanie obiektu ochrony konserwatorskiej budynku mieszkalnego przy ulicy Andriollego - wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków,
  - d) dopuszcza się utrzymanie trwałego zainwestowania z prawem remontu i modernizacji.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami UC-1, UC-2, UC-3 i PK ustala się dla działek lub obszarów funkcjonalnych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.
7. Na terenie całego kwartału parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników określonych w §9 niniejszej uchwały.
8. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

#### **Kwartał 6 wyznaczony ulicami: Powstańców Warszawy, Andriollego, Kupieckiej, Staszica**

##### **§ 22. Przeznaczenie terenu**

1. UC - teren lokalizacji obiektów obsługi miasta i powiatu: administracja, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe; obiekty o mieszanych funkcjach usługowych (handel, hotele, kultura, gastronomia).
2. MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; dopuszcza się usługi administracji, biura, handel, gastronomia, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe.
3. ZP - teren zieleni parkowej.

#### **Warunki zabudowy**

**§ 23. 1.** Na terenie całego kwartału wyklucza się lokalizację wolnostojących garaży, obiektów gospodarczych oraz nowych obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych.

2. W całym kwartale dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych z prawem do remontu i modernizacji pod warunkiem, że ich uciążliwość nie wykracza poza obiekt.

3. Na terenie całego kwartału ustala się dla działek lub obszarów funkcjonalnych (z wyjątkiem obszaru funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UC, ustala się :

- a) zorganizowana działalność inwestycyjna,
- b) minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje,
- c) maksymalna wysokość zabudowy - 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem MU, ustala się :

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- b) partery budynków mieszkaniowych przeznaczone na cele nie mieszkalne,

- c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy jednorodzinnej z prawem do remontu i modernizacji.
- 6. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP, ustala się :
  - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury dla pasa terenu o szerokości min. 50m od linii istniejącego chodnika przy budynku mieszkalno-usługowym,
  - b) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać realizację ścieżki rowerowej.
- 7. Na terenie całego kwartału parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników określonych w § 9 niniejszej uchwały.
- 8. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

**Kwartał 7 wyznaczony ulicami: Kupieck , terenami dworca PKP, Samorz dow , Górn**

**§ 24. Przeznaczenie terenu**

1. UA - teren lokalizacji obiektów i urządzeń komunikacji autobusowej z usługami towarzyszącymi.
2. MU - teren lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieucielnymi.
3. U - teren lokalizacji obiektów handlowych z wyłączeniem usług kultury i zdrowia oraz magazynowych.
4. PK - parking przy ul. Górnej.

**Warunki zabudowy**

**§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem UA ustala się :**

- a) zorganizowana działalność inwestycyjna,
- b) minimalna wysokość obiektów - 3 kondygnacje,
- c) maksymalna wysokość obiektów - 5 kondygnacji,
- d) plac manewrowy dla autobusów dostępny od projektowanego przedłużenia ulicy Kupieckiej,
- e) istniejące obiekty magazynowo-składowe przeznaczają się do likwidacji.

**2. Dla terenu oznaczonego symbolem MU ustala się :**

- a) partery budynków mieszkalnych przy ulicy Górnej przeznaczone na cele nie mieszkalne,
- b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem do remontu i modernizacji.

**3. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się :**

- a) wysokość obiektów - min. 2 kondygnacje, max. 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- b) parkingi i wjazdy od ulicy Samorz dowej,
- c) wykluczają się lokalizacje wolnostojących obiektów gospodarczych i garaży - dopuszcza się wyłączenie tych obiektów w zespoły,
- d) partery obiektów przy ulicy Górnej przeznaczone wyłącznie pod usługi.

4. Na terenie całego kwartału ustala się dla działek lub obszarów funkcjonalnych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

5. Na terenie całego kwartału parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników określonych w § 9 niniejszej uchwały.

6. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

**Kwartał 8 wyznaczony ulicami: Kupieck , Górn , widersk , Staszica**

**§ 26. Przeznaczenie terenu**

1. UC - tereny lokalizacji obiektów obsługi miasta i powiatu: obiekty administracyjne, biurowe, hotelowe, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, salony ekspozycyjno-handlowe, obiekty o funkcjach mieszanych.
2. MU - teren lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem jednorodzinnej i usług nieucielnych wbudowanych w obiekty mieszkalne.

**§ 27. 1. Na terenie całego kwartału:**

- a) nowe obiekty mogą być wznoszone tylko w pierzejach istniejących i projektowanych dróg publicznych,
- b) wykluczają się lokalizacje nowych obiektów magazynowych, magazynowo-składowych i produkcyjnych,

- c) nowe obiekty gospodarcze lub garaże mogą być realizowane wyłącznie jako zespoły,
- d) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych z prawem do remontu i modernizacji pod warunkiem, że ich użytkownik nie wykracza poza obiekt,
- e) ustala się dla działek lub obszarów funkcjonalnych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

2. Wyklucza się docelowo obsługa komunikacyjna obiektów usługowych z ulicy Staszica, do czasu realizacji nowego układu komunikacyjnego obszaru ograniczonymi ulicami: Kupiecką, Staszica, Widerską, Górą - dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejących ulic.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem UC ustala się :

- a) zorganizowana działalność inwestycyjna,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem MU ustala się :

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- b) minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy jednorodzinnej z prawem do remontu i modernizacji.

5. Na terenie całego kwartału parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników określonych w § 9 niniejszej uchwały.

6. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

#### **Kwartał 9 wyznaczony ulicami: Widerską, Górą, Rzemie Iniczą, Staszica**

#### **§ 28. Przeznaczenie terenu**

1. MU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem jednorodzinnej i usług nieucinkowych.
2. U - zabudowa usługowa: obiekty administracji, biurowe, handlowe i ekspozycyjno-handlowe.

#### **Warunki zabudowy**

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MU ustala się :

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- b) minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- c) nowe obiekty gospodarcze lub garaże mogą być realizowane wyłącznie jako zespoły,
- d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy jednorodzinnej z prawem do remontu i modernizacji.
- e) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych z prawem do remontu i modernizacji pod warunkiem, że ich użytkownik nie wykracza poza obiekt.

2. Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się :

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- b) minimalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obiektów (dostępność do istniejących i projektowanych dróg publicznych),
- d) wyklucza się obsługę komunikacyjną nowych obiektów usługowych z ulicy Staszica,
- e) należy zachować rezerwy terenu dla projektowanego poźniejszego ul. Widerskiej z ul. Górą,
- f) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do remontu i modernizacji.

3. Na terenie całego kwartału ustala się dla działek lub obszarów funkcjonalnych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

4. Na terenie całego kwartału parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskaźników określonych w §9 niniejszej uchwały.

5. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

#### **Kwartał 10 wyznaczony pierzeją ulicy Staszica z przyległymi działkami**

#### **Przeznaczenie terenu**

### **§ 30. Przeznaczenie terenu**

1. MU - zabudowa mieszkaniowa z nieucielnymi usługami i drobnym rzemiosłem.  
Warunki zabudowy

**§ 31. 1.** Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług nieucielnych z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

2. Wysokość zabudowy:

a) maksymalna - 4 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) minimalna - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.

3. Dla działek na terenie kwartału ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%.

4. Na terenie całego kwartału parkowanie w granicach własnej działki z zachowaniem wskazywanych w § 9 niniejszej uchwały, przy czym na całej długości ulicy Staszica wprowadza się zakaz urządzania parkingów.

5. Linie zabudowy jak na rysunku planu.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia dotyczące**

#### **Wzrost wartości nieruchomości**

**§ 32. 1.** Zakłada się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów przeznaczonych pod wszelkiego rodzaju obiekty budowlane w rozumieniu ustawy prawo budowlane.

2. Ustala się :

a) wartość stawki procentowej służącej obliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, o których mowa w pkt 1 w wysokości 30%,

b) wyjątek stanowi tereny przeznaczone pod cele publiczne i wykupywane przez władze miasta, dla których stawka procentowa wynosi 0%.

**§ 33.** W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swoim zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego-zachodu na południowy-wschód - Etap III - opracowywanym w skali 1:1000 i będącym przedmiotem niniejszej uchwały, przestają obowiązywać ustalenia zawarte w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego centrum Otwocka uchwalonego uchwałą nr VII/59/94 Rady Miasta Otwocka dnia 13 grudnia 1994r., w ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

**§ 34.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia niniejszego planu.

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Otwocka.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBEJMUJĄCEGO SWOIM ZASIĘGIEM PAS TERENÓW PKP ORAZ TERENY DO NIEGO PRZYLEGŁE WRAZ Z CENTRUM BIEGNĄCY PRZEZ MIASTO OTWOCK Z PÓŁNOCNEGO ZACHODU NA POŁUDNIOWY WSCHÓD**

(grafik pominięto)