

Mazow.02.276.7175

**UCHWAŁA Nr XLVII/558/02
RADY MIEJSKIEJ OTWOCKA**

z dnia 3 września 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po obu stronach Szosy Lubelskiej na odcinku przebiegającym przez miasto Otwock.

(Warszawa, dnia 24 października 2002 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 13 grudnia 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Otwocku nr XX/159/95 z dnia 21 listopada 1995r., Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po obu stronach Szosy Lubelskiej na odcinku przebiegającym przez miasto Otwock, zwany w skrócie Planem.

2. Załącznikiem nr 1 stanowi tym integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

§ 2. Ustalenia planu dotyczące całego obszaru opracowania:

1. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
2. W planie wyodrębnia się strefy funkcjonalne.
 - a) Strefa "A", w której wszystkie określone liniami rozgraniczającymi tereny na rysunku planu są opisane kodem literowo-cyfrowym rozpoczynającym się od litery A, obejmująca tereny chronione krajobrazu wchodzące w skład Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu" oraz stanowiące otulinę Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, będąca strefą ochronną zabezpieczającą Park przed zagrożeniami zewnętrznymi. Szczegółowe ustalenia dla strefy "A" zawarte są w § 3.
 - b) Strefa "B", w której wszystkie określone liniami rozgraniczającymi tereny na rysunku planu są opisane kodem literowo-cyfrowym rozpoczynającym się na literę B, obejmująca tereny po południowej stronie Szosy Lubelskiej, przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego i aktywizację gospodarczą. Szczegółowe ustalenia dla strefy "B" zawarte są w § 4.
 - c) Tereny komunikacji krajowej (trasa Warszawa - Lublin) i powiatowej (projektowana nowa drogi omiędzki) opisane na rysunku planu kodem rozpoczynającym się od cyfry "0". Ustalenia szczegółowe dla terenów "0" zawiera § 2 pkt 4.
3. Wielkości powierzchniowe, mające charakter orientacyjny i nie będące ustaleniami planu:
 - 3.1. Obszar objęty planem = 356,00 ha.
 - 3.2. Strefy, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
strefa "A" = 240,00 ha,
strefa "B" = 100,50 ha.
 - 3.3. Drogi - krajowa 01 KE17, powiatowa 03KZ i teren wzdłuż 02K w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu = 15,50 ha.
 - 3.4. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, wg rodzajów użytkowania:

Lp.	Rodzaj użytkowania, oznaczenie na rys. planu	Powierzchnia terenu w ha		
		strefa A	strefa B	razem
1	2	3	4	5

1.	Tereny zabudowy wiejskiej MR-N	17,54	-	17,54
2.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	3,80	38,62	42,42
3.	Tereny zabudowy mieszkaniowej na dużych działkach "leśnych" ML			
	Tereny usług U	43,96	-	43,96
4.	Tereny aktywizacji gospodarczej AG	1,00	1,97	2,97
5.	Tereny komunikacji lokalnej i dojazdowej KL, KD	-	33,70	33,70
6.	Tereny agroturystyki MRT	6,25	11,14	17,39
7.	Tereny inne EE, EG	9,76	-	9,76
8.	Tereny ujęcia wody WZ	0,05	0,65	0,7
9.	Tereny rolne RP	10,10	-	10,10
10.	Tereny lasów i parków leśnych RL, ZL	-	14,42	14,42
11.		126,55	-	126,55
	Razem	240,00	100,50	340,50
12.	Tereny komunikacji bilansowane poza strefami A i B			
	Droga powiatowa KZ			2,16
13.	Droga krajowa KE			11,77
14.	Węzeł K			1,57
	Ogółem			356,00

4. Komunikacja.

4.1. Droga krajowa ekspresowa Warszawa - Lublin 01 KE17.

4.1.1. Linie rozgraniczające wyznaczające pas drogowy o szer. 50,0m i pow. ca 11,77 ha, obowiązujące i postulowane do ucielenia w projektach realizacyjnych wg oznaczenia na rysunku planu.

4.1.2. Elementy drogi określone liniami cienkimi gr. 0,25 mm na rysunku planu (jezdnie, wyłączenia i wyłączenia, rzędne charakterystyczne, wymiarowanie "wewnętrzne", układ zieleni i pasów rozdzielczych, lokalizacja przystanków autobusowych) są, informacjami orientacyjnymi, do sprecyzowania w projektach realizacyjnych.

4.1.3. Zakaz bezpośrednich wjazdów - wyjazdów na i z terenów przyległych oraz takiego podziału gruntów, w wyniku którego powstają działki z wyjątkowym wjazdem od drogi E 17.

4.1.4. W projektach realizacyjnych (modernizacji, rozbudowy) zabezpieczyć :

- możliwość budowy bezkolizyjnego przejścia dla pieszych w rejonie obecnego skrzyżowania Szosa Lubelska - ul. Eromskiego - ul. Wypoczynkowa,
- możliwość budowy ekranów przeciwhałasowych na odcinkach bezpośrednio przyległych do zabudowanych terenów osiedla Wólka Młodsza (dotyczy "styków" z terenami A1, A2, A3, A6, A10, B12),
- ochronę i adaptację istniejącego pasa zieleni wysokiej po północnej stronie obecnej jezdni Szosy Lubelskiej,
- ochronę stref i stanowisk archeologicznych oraz kapliczek k2 i k3 (z uwzględnieniem wymogów § 2 pkt 5),
- odwodnienie drogi z wód opadowych z zastosowaniem rozwiązań eliminujących zawiesziny ogólne oraz substancje ekstrakcyjne siłeterem naftowym, przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika.

4.1.5. W okresie etapowym - do czasu realizacji drogi ekspresowej - dopuszcza się funkcjonowanie dwóch istniejących skrzyżowań na drodze krajowej; z ulicy Eromskiego i dróg dojazdowych do IEA w wierku.

4.1.6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji w projektowanych liniach rozgraniczających drogi 01 KE17 i w związku z 02K do ustalenia po zasięgnięciu opinii zarządcy drogi.

4.2. Wzdłuż drogi 02K - ZI.

4.2.1. Obowiązujące zakresy terenowe określone liniami rozgraniczającymi w związku z projektem według rysunku planu oraz funkcja tj. bezkolizyjnego powiązania Szosy Lubelskiej z nową Eromskiego z zapewnieniem możliwości wyłączenia układów ulic lokalnych strefy A i B.

4.2.2. Pozostałe informacje graficzne rysunku planu (geometria w związku z rzędnościami)

- wysoko ciowe, promienie słoneczne, zagospodarowanie zielone, itp.) są oznaczeniami orientacyjnymi do sprecyzowania w projektach realizacyjnych.
- 4.2.3. Projekt wraz z odwodnieniem uwzględniającym warunki p. 4.1.3 ust. 5, należy opracować zgodnie z projektem drogi 01 KE17.
- 4.3. Ulica zbiorcza 03KZ (Nowa Wesoła).
- 4.3.1. Obowiązuje linie rozgraniczające pas drogowy o szerokości 30,0m i miejsca wyłączenia ulic lokalnych i dojazdowych wg rysunku planu. Obowiązuje zakaz wjazdów bezpośrednich z ulicy 03KZ na tereny B10 i B11. Dojazdy dla działek na tych terenach należy wykażać w projekcie od sieci ulic lokalnych.
- 4.3.2. Pozostałe elementy drogi oznaczone na rysunku planu (układ jezdniany, rzędy i geometria skrzyżowania, strefowanie sieci, zieleń, lokalizacja przystanków autobusowych itp.) są informacjami orientacyjnymi do sprecyzowania w projekcie realizacyjnym.
- 4.3.3. Projekt realizacyjny wymaga:
- 1) skoordynowania w zakresie uzbrojenia podziemnego z uwzględnieniem potrzeb całej strefy B - patrz ustalenia § 4 pkt 3 i 4,
 - 2) uwzględnienia przy określaniu parametrów technicznych pasa ulicznego aktualnie obowiązujących przepisów i wytycznych zarządcy drogi.
- 4.4. Parkowanie.
- 4.4.1. Potrzeby parkingowe obszaru zabezpiecza się poprzez obowiązek realizacji 100% potrzeb parkingowych Inwestora na terenie działki własnej.
- 4.4.2. Ustala się następujące wskaźniki dla określenia ilości niezbędnych stanowisk postojowych dla samochodów:
- mieszkalnictwo - min. 2 st./działka
 - agroturystyka - min. 2 st. dla mieszkańców i 1 st./4 jłłka dla letników
 - usługi oświatowe - 2 st./8 zatrudnionych i min. 2 st. krótkiego postoju
 - gastronomia, rozrywka - 15-36 st./100 miejsc
 - handel, usługi - 20-40 st./1000m² p.u .
 - biura - 15-30 st./1000m² p.u .
 - funkcje AG - 15-20 st./100 zatrudnionych oraz parkingi samochodowe ciarowe dla tych zakładów, w których są one niezbędne, o wielkości określonej we wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Ochrona dóbr kultury.
- 5.1. Na obszarach konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych i stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wszelkich działań związanych ze zmianami w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych podziemnych i nadziemnych).
- 1) Na obszarach konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych - wszelkie roboty ziemne, związane z planowanymi inwestycjami, muszą być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym.
 - 2) Na obszarach stanowisk archeologicznych - uzgodnione i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji - po przeprowadzeniu (na koszt inwestora) archeologicznych badań ratowniczych o charakterze wykopaliskowym wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne.
 - 3) Przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie od maja do września.
 - 4) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska lub stref konserwatorski.
- 5.2. W zakresie ochrony specyficznych cech urbanistycznych i architektonicznych siedliska Wólka Miłdzka (tereny A1 = A12) obowiązują zapisy w rysunku planu, oraz w §3 pkt 6 i 7 niniejszej uchwały.
- 5.3. Celem ochrony zagrożonych planowanych rozbudów trasy E17 kapliczek przydrożnych oznaczonych na rysunku planu nr k2 i k3 należy wypracować projekt realizacyjny rozbudowy (modernizacji) drogi zgodny z Zarządzeniem Miasta Otwocka w zakresie sposobów ich zabezpieczenia przed dewastacją lub zniszczeniem.

6. Ochrona rodowiska.
 - 6.1. Strefa "A" wg ustale rysunku planu oraz § 3 pkt 1, 2 i 5 niniejszej uchwały.
 - 6.2. Strefa "B" wg ustale rysunku planu oraz § 4 pkt 4 i 5 niniejszej ustawy.
 - 6.3. Inwestor modernizacji drogi krajowej Nr 17 zobowiązany jest do zabezpieczenia w projekcie miejsca na budow ekranów przeciwhałasowych w strefach bezpo rednich zagro e istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wykazanych w § 1 pkt 4.1.3 ust. 2 niniejszej uchwały.
 - 6.4. Zobowiązują się inwestorów w strefie "A" i "B" do zapewnienia na terenie działki miejsca na 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, makulatura, odpady organiczne, inne) wykazanego w projekcie zagospodarowania terenu.
7. Zasady i warunki uzbrojenia terenu.
 - 7.1. Dla strefy "A" wg ustale §3 pkt 5 niniejszej uchwały.
 - 7.2. Dla strefy "B" wg ustale §4 pkt 4 niniejszej uchwały.
 - 7.3. Dla strefy "O" wg ustale §2 pkt 4.1.4 ust. 5 niniejszej uchwały.
8. Strefy ochrony urządzeń energetycznych.
 - 8.1. Gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN500 PN 6,4 MPa i stacja redukcyjno-pomiarowa I°: pas ochronny szerokości 100,0m wg oznaczenia na rysunku planu. Wszelkie projektowane inwestycje w strefie pasa ochronnego muszą uzyskać opinię Mazowieckiego Okręgowego Zakładu Gazownictwa - Rejon Sieci Przemysłowej i Tranzytowej.
 - 8.2. Ustala się strefy ochronne linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 29,0 m, wg oznaczenia na rysunku planu. Sposób zagospodarowania terenu w strefie ochronnej należy uzgodnić z właściwym miejscowo Zakładem Energetycznym. Zalecenie: przestrzeń wewnątrz strefy w pasie ca 25m powinna zostać obsadzona zielenią niską i średnią, brzożgi strefy zielenią wysoką iglastą wg wskazań rysunku planu.
9. Na całym obszarze objętym planem lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych musi być zgodna z zasadami ustalonymi w uchwale Rady Miasta Otwocka w sprawie sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych.

§ 3. Ustalenia dla strefy "A".

1. W strefie obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach dotyczących terenów Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Żyżka.
2. Planowane w otulinie MPK inwestycje i przedsięwzięcia wymagają zaopiniowania przez Zarząd Mazowieckiego i Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.
3. Na terenie rezerwatu przyrody rzeki Wider, którego granice zaznaczono na rysunku planu obowiązują ustalenia § 2 i § 11 Zarządzenia nr 20 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 stycznia 1978 (MP 4/78).
4. Dla poszczególnych terenów opisanych kodem numeryczno-literowym, obowiązują ustalenia § 2 pkt 5.1. i regulacje rysunku planu w zakresie; przeznaczenia i funkcji terenu, granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnych sposobach i zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy.
5. Obsługa komunikacyjna.
 - 5.1. Linie rozgraniczające oraz ich szerokość dla ulic, placów i dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi określa rysunek planu.
 - 5.2. Obsługa terenów rolnych i leśnych A9a, A13, A19, A3 i A35 możliwa jedynie z układu lokalnego. Zakaz jakichkolwiek bezpo rednich wjazdów gospodarczo-technicznych z drogi ekspresowej 01 KE17.
 - 5.3. Dla ulic, które określono liniami postulowanymi zabezpieczającymi możliwość docelowej realizacji pełnego zakresu infrastruktury technicznej, ostateczne decyzje dotyczące szerokości należy podjąć na podstawie projektów realizacyjnych, przyjmując ustalenia planu jako wytyczne orientacyjne. W obszarze siedliska Wólka Miłdzka dla ulic opisanych kodem A12 KL, KD szerokości postulowane minimalne i zalecane określa tabela:

Lp	Nazwa ulicy	Postulowana szerokość w liniach rozgraniczających (m)		Orientacyjna szerokość jezdni (m)
		minimalna	zalecana	

1	2	3	4	5
1.	Wypoczynkowa	12,0	15,0	6,0
2.	Ciasna	7,0-12,0	9,0-12,0	5,0
3.	Nadrzeczna	12,0-15,0	12,0-15,0	5,0
4.	Wspaniała od ul. Wypoczynkowej do węzła 02K	12,0	15,0	6,0
5.	Wspaniała od ul. Wypoczynkowej do rzeki Świder	10,0	13,0	5,0
6.	Spartańska	9,0	12,0	5,0

- 5.4. Potrzeby parkingowe (gara owe) nale y realizowa w peñnym zakresie na terenie działki wjasnej, z uwzgl dnieniem wska ników podanych w § 2 pkt 4.4.
- 5.5. W liniach rozgraniczaj cych dróg nale y zabezpieczy mo liwo wykonania rowów odwadniaj cych.
6. Zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 6.1. Dla planowanej zabudowy na terenach ML i MRT po pójnocnej stronie teki wlder:
- 6.1.1. Zaopatrzenie w wod dla celów bytowo-gospodarczych docelowo z miejskiej sieci wodoci gowej lub z wodoci gu lokalnego, na podstawie warunków technicznych przyj czenia wydanych przez gestora sieci.
- 6.1.2. Dopuszcza si usuwanie cieków bytowo gospodarczych przez zastosowanie oczyszczalni przydomowych lub osadników szczelnych zlokalizowanych na działce i wywo enie osadów do oczyszczalni komunalnej. Projekt zagospodarowania działki z oczyszczalni cieków wymaga uzgodnienia z wj ciwym organem ochrony rodowiska i z wj cicielem komunalnej oczyszczalni cieków Otwock-Karczew (warunki przyj cia osadów). Zaleca si wykorzystanie oczyszczalni gwarantuj cych wykorzystanie wtórne oczyszczonych wód.
- 6.1.3. Wody deszczowe - w teren (najmniejsza działka 2000 m², 80% działki biologicznie czynnej). Zaleca si wprowadzenie urz dze umo liwiaj cych wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych (podlewanie zieleni, ogrodów itp.)
- 6.1.4. Zaopatrzenie w ciepł poprzez indywidualne urz dzenia grzewcze na gaz, olej opałowy niskosiarkowy, lub gaz ciekł. Zaleca si stosowanie proekologicznych systemów grzewczych, wykorzystuj cych odnawialne ródŷ energii.
- 6.1.5. Zasilanie elektroenergetyczne odbiorców wg warunków technicznych przyj czenia do sieci wydanych przez gestora sieci.
- 6.2. Dla istniej cej zabudowy i planowanych uzupeñnie po pójudniowej stronie rzeki wlder:
- 6.2.1. Zaopatrzenie w wod - z miejskiej sieci wodoci gowej.
- 6.2.2. Usuwanie cieków bytowo-gospodarczych docelowo poprzez kanalizacj sanitarn do centralnej oczyszczalni Otwock - Karczew. Dopuszcza si osadniki szczelne.
- 6.2.3. Dopuszcza si odprowadzenie wód opadowych z terenów działek budowlanych do gruntu w granicach działek.
- 6.2.4. Zaopatrzenie w gaz ziemny z gazowej sieci rozdzielczej CN do 04 MPa.
- a) Warunki zaopatrzenia w paliwo gazowe okre la ustawa z 10.04.1997r. - Prawo Energetyczne (z pó niejszymi zmianami) opublikowana w Dz.U. Nr 54/97 wraz z rozporz dzeniami wykonawczymi.
- b) Warunki jakim winny odpowiada sieci gazowe i sytuowanie wokół nich obiektów terenowych okre laj przepisy Rozporz dzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.1995r. opublikowane w Dzienniku Ustaw 139/95 w sprawie warunków jakim powinny odpowiada sieci gazowe.
- c) Linia ogrodze winna przebiega min. 0,5m od gazoci gu.
- d) Szafki gazowe umiejscowione w ogrodzeniach (otwierane na zewn trz od strony ulicy) lub na budynkach nale y montowa zgodnie z warunkami okre lonymi przez zarz dzaj cego sieci .
- 6.2.5. Zasilanie elektroenergetyczne odbiorców wg warunków technicznych przyj czenia do sieci wydanych przez gestora sieci.
- 6.2.6. Zaopatrzenie w ciepł poprzez urz dzenia grzewcze na gaz, lub olej opałowy.
- 6.2.7. Warunki techniczne przyj czenia do poszczególnych rodzajów sieci nale y uzyska od gestorów tych urz dze .

6.2.8. Wszystkie rodzaje urządzeń liniowych infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasmach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic i dróg określonych rysunkiem planu. Odstępstwa mogą dotyczyć lokalnych układów kanalizacji deszczowej.

7. Podział działki budowlanej.

Zasady i warunki podziału poszczególnych wyodrębnionych terenów opisanych kodem cyfrowo-literowym ustalają zapisy rysunku planu i ograniczenia podane w tabeli:

Lp.	Rodzaj użytkowania terenu, oznaczenie na rysunku planu	Powierzchnia działki (m ²)			Szerokość działki (m)		
		min.	maks.	zalec.	min.	maks.	zalec.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Tereny usług U	nie wprowadza się ograniczeń					
2.	Tereny zabudowy siedliskowej* A4MR-N+A11MR-N	800	2.650	1.500	10	36	20
3.	Tereny zabudowy mieszk. na dużych działkach "leśnych"*** ML	1.500	-	3.000	15	-	30
4.	Tereny agroturystyki MRT	2.500	-	10.000	18	-	-
5.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej A37MN	1.500	2.000	1.700	15	20	18

* Tereny starego układu urbanistyczno-architektonicznego siedliska wiejskiego Wólka Miódzka, położonego pomiędzy Szosą Lubelską a rzeką Wider, przekształcającego się w zespół zabudowy jednorodzinnej. Zrównoważone powierzchnie i szerokości tych działek wynikają z warunków istniejących, współtworzą specyfikację struktury przestrzennej siedliska i powinny być utrzymane.

** Na działkach poniżej 1500 m² ale nie mniejszych niż 700 m² dopuszcza się zabudowę rekreacyjną o powierzchni zabudowy ≤ 75 m².

8. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie działek.

8.1. Lokalne warunki, zasady i standardy dla zabudowy i zagospodarowania terenu działek określają zapisy rysunku planu, oraz nakazy, zakazy, ograniczenia i zalecenia zawarte w tabeli:

Lp.	Parametr, cecha - jednostka miary	Określenie wg cech - jednostek miary				
		U	MR-N	ML	MRT	MN
1	2	3	4	5	6	7
1.	Zabudowa:					
1.1.	Maksymalna intensywność zabudowy Po:Pt*	0,70	0,40	0,18	0,10	0,40
1.2.	Wysokość dopuszczalna: ilość kond. nadziemnych, poddasze	I + P	I + P	I + P	I + P	II + P
1.3.	Nieprzekraczalne spadki połączy dachowych głównych w stopniach	22÷31	22÷45	22÷45	22÷45	22÷31
1.4.	Zalecany rodzaj pokrycia d - dachówka	d	d	d	d	d
2.	Działka:					
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna [%]	20	70	80	80	70

2.2.	Wysokość ogrodzenia od strony ulicy w metrach	n	n	1,50	1,50	1,50
------	---	---	---	------	------	------

* podane maksymalne intensywności zabudowy działki dotyczą całego programu realizowanego na działce,

n - projektowana wysokość ogrodzenia i użyte materiały należy określić w nawiazaniu do parametrów zastosowanych przez sąsiada.

8.2. Dla uzupełnienia zabudowy w obszarze starej części osiedla Wólka Miłkowska (tereny A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11 MR-N) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych z kalenicą równoległą do osi ulicy. Odstępstwa w zakresie usytuowania kalenicy dopuszcza się jedynie dla budynków gospodarczych zlokalizowanych osiowo pod kątem prostopadłym do ulicy.

8.3. Na terenie A 19 RL/ZL dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i mieszkaniowej (zab. mieszkaniowa poza strefą cichego drogi 01 KE 17) pod warunkiem zapewnienia dojazdu przez inwestora we własnym zakresie.

§ 4. Ustalenia dla strefy "B".

1.1. Dla poszczególnych terenów opisanych kodem numeryczno - literowym, obowiązują ustalenia § 2 pkt 5.1. i regulacje rysunku planu w zakresie; przeznaczenia i funkcji terenu, wielkości obszarowej w hektarach, granic terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, ciętych określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, obligatoryjnych i postulowanych pasów zieleni wysokiej, wyrośnięcia miejscowych w kompozycji przestrzeni.

2. Ograniczenia w zakresie programów inwestycyjnych.

2.1. Dla terenów MN funkcją wiodącą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i gospodarczych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w § 4 pkt 7.

2.2. Dla inwestycji na terenach AG plan dopuszcza możliwość lokalizacji inwestycji z zakresu produkcji, wytwórczości, składowania, magazynowania, handlu hurtowego, usług itp. Jedynymi ograniczeniami dla określania parametrów programowych są:

- $I_n \leq 0,55$,
- zużycie wody nie przekracza wskaźnika 0,3 l/s/ha (preferencje budowlano-rolnicze miałyby zakładać niskie zużycie wody),
- pełna neutralizacja cieków technologicznych (preferencje budowlano-rolnicze miałyby zakładać nie wytwarzanie cieków technologicznych agresywnych),
- ograniczenie strefy cichego drogi do wielkości nie przekraczającej granic działki.

3. Obsługa komunikacyjna.

3.1. Linie rozgraniczające ulic, placów i dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi określa rysunek planu.

3.2. Obsługa terenów rolnych i leśnych B1 RP/RL możliwa jedynie z układu lokalnego. Zakaz jakichkolwiek wjazdów gospodarczo-technicznych z drogi ekspresowej 01 KE 17.

3.3. Dla ulic i placów (skrzyżowania), które określono na rysunku planu liniami postulowanymi, ostateczne decyzje dotyczące szerokości, należy podjąć na podstawie projektów zagospodarowania terenów, przyjmując ustalenia planu jako wytyczne orientacyjne.

3.4. Elementy ulic, dróg i skrzyżowań wysowne liniami cienkimi gr. 0,25 = 0,35 mm na rysunku planu (jezdnie, chodniki, geometria skrzyżowania, infrastruktura techniczna, wymiarowanie poprzeczne wewnętrzne, rzędne punktów charakterystycznych, przystanki autobusowe, zieleń) są informacjami orientacyjnymi, do sprecyzowania w projektach realizacyjnych.

3.5. Potrzeby parkingowe (garażowe) należy realizować w pełnym zakresie na terenach działki własnej, z uwzględnieniem wskaźników podanych w § 2 pkt 4.4.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej MN - patrz §3 pkt 4.2.

4.2. Tereny aktywizacji gospodarczej AG.

4.2.1. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

4.2.2. Odprowadzanie cieków docelowo do centralnej oczyszczalni cieków Otwock -

- Karczew, poprzez przyłączenie do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Zakłady, wytwarzające cieciki o innych parametrach niż bytowo-gospodarcze, muszą posiadać własne podczyszczalnie cieków. Do czasu budowy kanalizacji dopuszcza się osadniki szczelne oraz, w przypadku ilości cieków wymagającej zastosowania osadnika o pojemności ponad 10m³, własne oczyszczalnie.
- 4.2.3. Odprowadzenie wód opadowych; zaleca się maksymalne zagospodarowanie wód opadowych na terenie zakładu. Nadmiar wód, oraz zanieczyszczenia z dróg i placów zakładowych należy po uprzednim podczyszczeniu - odprowadzić wewnętrznym układem do kanalizacji deszczowej lokalnej (grupowej). Cieciki deszczowe przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełnić warunek określony w § 3 pkt 5.2.3, ust. 3 (usunięcie zawiesiny ogólnej i substancji ekstatujących się eterem naftowym).
 - 4.2.4. Zaopatrzenie w energię cieplną: rodzajami ciepła dla potrzeb CO, CW, wentylacji i technologii mogą być indywidualne kotłownie lokalne zasilane gazem lub olejem opałowym niskosiarkowym. Zaleca się wyposażenie kotłowni w urządzenia wykorzystujące technikę kondensacyjną (odzysk ciepła ze spalin), gwarantujące minimalne emisje substancji szkodliwych do atmosfery. Kotłownie olejowe muszą posiadać pełne zabezpieczenie przed przenikaniem olejów do gruntu.
 - 4.2.5. Zasilanie elektroenergetyczne z miejskiej sieci energetycznej powiązanej systemem stacji transformatorowych zewnętrznych i wewnętrznych (zakładowych). Przyłączenie do sieci oraz warunki realizacji stacji transformatorowych do określania przez właściwy Zakład Energetyczny.
 - 4.2.6. Telekomunikacja: pasma uzbrojenia podziemnego terenu prowadzone w ramach linii rozgraniczających ulic posiadają zabezpieczoną rezerwę na użycie kanalizacji telekomunikacyjnej dla telefonii przewodowej.
- 4.3. Wszystkie rodzaje infrastruktury technicznej magistralnej i rozdzielczej "wspólnej" wymienione w punktach 4.2.1-4.2.6 mają zabezpieczone pasma w ramach linii rozgraniczających sieci ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, określonych rysunkiem planu.
5. Ochrona środowiska.
- 5.1. W strefie terenów zabudowy mieszkaniowej wg obwarowań zapisanych w § 2 pkt 6.4, § 3 pkt 4.2, oraz określonych graficznie i w legendzie rysunku planu.
 - 5.2. Dla terenów AG wg obwarowań zapisanych w § 2 pkt 6.4, w § 4 pkt 2 i pkt 4 oraz dodatkowo w zakresie:
 - 1) ochrony i kształtowania elementów krajobrazu: obowiązek utrzymania cieków wodnych na terenie B4AG z nakazem wprowadzenia pasów zieleni redniej i wysokiej po obu stronach o szerokości min. 5,0m oraz postulat realizacji wewnętrznych i zewnętrznych pasów zieleni wysokiej w ramach działań inwestorskich wg ustaleń rysunku planu.
 - 2) ochrony powietrza; zakaz emisji gazów i pyłów technologicznych do atmosfery, energia grzewcza - kotłowni lokalnych z czynnikiem grzewczym gazowym lub olejem opałowym lekkim i zastosowaniu urządzeń i technologii gwarantujących minimalne emisje substancji szkodliwych; nakazuje się zagospodarowanie 30% terenu zielenią niską, rednią i wysoką.
 - 3) ochrony ziemi i zasobów wodnych: zakaz składowania otwartego odpadów komunalnych i poprodukcyjnych. Ustala się obowiązek unieszkodliwiania i likwidacji gromadzonych odpadów, odprowadzenie cieków sanitarnych i technologicznych (po ich neutralizacji) do kanalizacji zbiorczej - komunalnej odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej, po ich oczyszczeniu na terenie zakładu (łapacze oleju, piaskowniki, itp.), bezwzględny nakaz urządzenia wewnętrznych terenów zieleni, równoległe do oddawanych do eksploatacji obiektów - fragmentów terenu.
 - 4) ochrony przed hałasem; zobowiązuje się inwestorów do zabezpieczenia środowiska przed rodzajami hałasu lokalizowanymi na terenie zakładów zgodnie z Rozporządzeniem RM nr 90 (Dz.U. nr 24/1980), (Preferencje budowlane miałyby zakłady nie powodujące zagrożenie klimatu akustycznego), oraz postuluje się realizację przeciwhałasowych barier zieleni redniej i wysokiej od strony trasy 01 KE17 wg oznaczeń rysunku planu.
6. Zasady i warunki podziału na działki budowlane.
- 6.1. Tereny mieszkaniowe MN
 - 6.1.1. Wielkość działek

	zab. jedn. wolnost.	zab. bliźniacza
- minimalna powierzchnia działki	600 m ²	300 m ²
- maksymalna powierzchnia działki	2000 m ²	800 m ²
- minimalna szerokość działki	15 m	10 m
- odstęstwa dopuszcza się dla działek zainwestowanych istniejących.		

- 6.1.2. Tereny zabudowy B10MN, B11MN, B16MN wymagają przed przystąpieniem do inwestowania sporządzenia projektów koncepcyjnych zagospodarowania terenu, określających wewnętrzne struktury przestrzenno-funkcjonalne i kompozycyjne obszaru, podział na działki budowlane, wewnętrzny układ ulic-drogi dojazdowych, strefowanie uzbrojenia podziemnego oraz uzyskania akceptacji tych projektów przez Urząd Miasta Otwocka.
- 6.2. Tereny aktywizacji gospodarczej AG.
- 6.2.1. Teren B2AG: jedna działka inwestorska, lub kilka pod warunkiem stosowania podziałów prostokątnych do ulic i szerokości ≥ 50 m.
- 6.2.2. Teren B4AG: jedna działka inwestorska, lub podział na dowolną ilość działek pod warunkiem:
- zachowania linii podziałów (granic) równoległych do podziałów właściwych na kierunku N-S,
 - uwzględnienia (przy ustalaniu szerokości potrzebnej dla realizacji inwestycji terenu) realizacji pasów zieleni wysokiej, ustalonych rysunkiem planu,
 - zachowania szerokości działki nie mniejszej niż 20 m.
- 6.2.3. Teren B5AG: warunki jak dla B4AG i dodatkowo prawo wprowadzenia jednego podziału prostokątnego do linii podziałów na kierunku N-S.
- 6.2.4. Teren B6ZPU: wg ustalonego rysunku planu. Działka może być zakupiona przez inwestora z terenu B5 AG pod warunkiem udostępnienia publicznego oraz wprowadzenia funkcji wg zapisu rysunku planu tj. zieleni niskiej, wysokiej i postulowanego obiektu usługowego.
- 6.2.5. Teren B7AG i B8AG: jedna działka, lub dwie z podziałem prostokątnym do osi Szosy Lubelskiej.
7. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu.
- 7.1. Dla terenów mieszkaniowych MN.
- 7.1.1. Maksymalna intensywność zabudowy: $I = P_o : P_t < 0,50^*$
* dotyczy całego programu kubaturowego planowanego do realizacji
P_o - powierzchnia ogólna budynku(ów) - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych w obrysie zewnętrznym,
P_t - powierzchnia działki w granicach ustalonych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 7.1.2. Ilość kondygnacji nadziemnych:
- przy stropodachach: 2 kond.,
 - przy dachach stromych: 2 kond. + poddasze.
- 7.1.3. Nieprzekraczalne spadki połaci: 22÷31°.
- 7.1.4. Zalecany rodzaj pokrycia dachu: dachówka.
- 7.1.5. Powierzchnia działki biologicznie czynna: $\geq 50\%$.
- 7.1.6. Wysokość ogrodzenia od strony ulicy:
- przy uzupełnieniach zabudowy jak u sąsiadów,
 - w nowych zespołach $h = 1,50$ m od terenu.
- 7.2. Dla terenów aktywizacji gospodarczej AG.
- 7.1.1. Maksymalna intensywność zabudowy: $I = P_o : P_t \leq 0,55$.
- 7.2.2. Nieprzekraczalna wysokość budynków $\leq 10,0$ m.
- 7.2.3. Procent powierzchni działki do zagospodarowania zieleni niskiej, średniej i wysokiej: $\geq 30,0\%$.
- 7.2.4. Nieprzekraczalne i cięte określone linie zabudowy, układ i szerokość zewnętrznych

wewnętrznych pasów zieleni wysokiej, rejonów zalecanych wjazdów wg rysunku planu.

§ 5. Ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. 0% dla terenów przeznaczonych pod cele publiczne i wykupowanych przez władze miasta
2. 30% w stosunku do pozostałych terenów

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Otwocka.

§ 7. Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzony uchwałą Miejskiej Rady Narodowej nr XVII/77/86 z dnia 27 listopada 1986r. w zakresie objętym ustaleniami niniejszego planu.

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

ZAŁĄCZNIK

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PO
OBU STRONACH SZOSY LUBELSKIEJ NA ODCINKU PRZEBIEGAJĄCYM PRZEZ MIASTO
OTWOCKA**

(grafik pominięto)