

A. Woźniak  
mogus



## URZĄD MIASTA OTWOCKA

ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock, tel.: +48 (22) 779 20 01 (do 06); fax: +48 (22) 779 42 25,  
www.otwock.pl, e-mail: umotwock@otwock.pl

WPP.6727.246.2015.JS

Otwock, dnia ... 2015-09-01 ...

### WYPIS

z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego po obu stronach Szosy Lubelskiej na odcinku przebiegającym przez miasto Otwock w Otwocku, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XLVII/558/2002 z dnia 3 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 276 poz. 7175 z dnia 24.10.2002 r.) wydany na podstawie art. 30 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) dla **działek nr ew. 22/2, 22/5, 23 w obr. 242** zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **B18UO, B19UO/US, B17MN i B29KD** (strefa B).

### USTALENIA OGÓLNE

#### Ustalenia planu dotyczące całego obszaru opracowania

W planie wyodrębnia się strefy funkcjonalne m. in.: 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.

#### Parkowanie

1. Potrzeby parkingowe obszaru zabezpiecza się poprzez obowiązek realizacji 100% potrzeb parkingowych Inwestora na terenie działki własnej.
2. Ustala się następujące wskaźniki dla określenia ilości niezbędnych stanowisk postojowych dla samochodów:
  - 1) mieszkalnictwo - min. 2 st. / działkę
  - 2) agroturystyka - min. 2 st. dla mieszkańców i 1 st. / 4 łóżka dla letników
  - 3) usługi oświaty - 2 st. / 8 zatrudnionych i min. 2 st. krótkiego postoju
  - 4) gastronomia, rozrywka - 15 - 36 st. / 100 miejsc
  - 5) handel, usługi - 20 - 40 st. / 1000 m<sup>2</sup> p. uż.
  - 6) biura - 15 - 30 st. / 1000 m<sup>2</sup> p. uż.
  - 7) funkcje AG - 15 - 20 st. / 100 zatrudnionych oraz parkingi samochodów ciężarowych dla tych zakładów, w których są one niezbędne, o wielkości określonej we wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### Ochrona środowiska

Zobowiązuje 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.

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.

#### Ustalenia dla strefy „B”

1. Dla poszczególnych terenów opisanych kodem numeryczno - literowym, obowiązują Ustalenia planu i regulacje rysunku planu w zakresie; przeznaczenia i funkcji terenu, wielkości obszarowej w hektarach, granic terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, obligatoryjnych i postulowanych pasów zieleni wysokiej, wyróżnienia miejsc ważnych w kompozycji przestrzeni.
2. Obsługa komunikacyjna.
  - 1) Linie rozgraniczające ulic, placów i dróg publicznych wraz z urządzeniami

- pomocniczymi określa rysunek planu.
- 2) Dla ulic i placów (skrzyżowań), 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) Elementy ulic, dróg i skrzyżowań wrysowane liniami cienkimi gr. 0,25 = 0,35 mm na rysunku planu (jezdnie, chodniki, geometria skrzyżowań, infrastruktura techniczna, wymiarowanie poprzeczne wewnętrzne, rzędne punktów charakterystycznych, przystanki autobusowe, zieleń) są informacjami orientacyjnymi, do sprecyzowania w projektach realizacyjnych.
  - 4) Potrzeby parkingowe (garażowe) należy realizować w pełnym zakresie na terenach działki własnej, z uwzględnieniem wskaźników podanych w części Parkowanie.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- Tereny zabudowy mieszkaniowej MN.
- 1) Zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej.
  - 2) Usuwanie ścieków bytowo - gospodarczych docelowo poprzez kanalizację sanitarną do centralnej oczyszczalni Otwock - Karczew. Dopuszcza się osadniki szczelne.
  - 3) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów działek budowlanych do gruntu w granicach działek.
  - 4) Zaopatrzenie w gaz ziemny z gazowej sieci rozdzielczej CN do 04 MPa.
    - a) Warunki zaopatrzenia w paliwo gazowe określa ustawa z 10.04.1997 r. - Prawo Energetyczne (z późniejszymi zmianami) opublikowana w Dz.U. Nr 54/97 wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
    - b) Warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe i sytuowanie wokół nich obiektów terenowych określają przepisy Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.1995 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw 139/95 w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
    - c) Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.
    - d) Szafki gazowe umiejscowione w ogrodzeniach (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) lub na budynkach należy montować zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
  - 5) Zasilanie elektroenergetyczne odbiorców wg warunków technicznych przyłączenia do sieci wydanych przez gestora sieci.
  - 6) Zaopatrzenie w ciepło poprzez urządzenia grzewcze na gaz, lub olej opałowy.
  - 7) Warunki techniczne przyłączenia do poszczególnych rodzajów sieci należy uzyskać od gestorów tych urządzeń.
  - 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.
- Ochrona środowiska.
- W strefie terenów zabudowy mieszkaniowej wg obwarowań zapisanych w pozostałych częściach planu oraz określonych graficznie i w legendzie rysunku planu.

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**Część I działki nr ew. 23 w obr. 242** – zlokalizowana na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B18UO** – tereny usług oświaty – szkoła podstawowa.

**Część I działki nr ew. 22/2 w obr. 242 i część I działki nr ew. 22/5 w obr. 242** – zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B19UO/US** – tereny usług oświaty – szkoła podstawowa / tereny usług sportu.

**Część II działki nr ew. 22/5 w obr. 242** – zlokalizowana na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B17MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Dla terenów MN funkcja wiodącą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i gospodarczych pod warunkiem spełnienia poniższych wymogów.
2. Zasady i warunki podziału na działki budowlane.  
Tereny mieszkaniowe MN.

#### Wielkości działek

	zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	zabudowa bliźniacza
minimalna powierzchnia działki	600 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
maksymalna powierzchnia działki	2000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
minimalna szerokość działki	15 m	10 m
Odstępstwa dopuszcza się dla działek zainwestowanych istniejących.		

3. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.  
Dla terenów mieszkaniowych MN:
  - a) Maksymalna intensywność zabudowy:  $I = P_o : P_t < 0,50 *$   
\* dotyczy całego programu kubaturowego planowanego do realizacji,  
P<sub>o</sub> - powierzchnia ogólna budynku(ów) - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych w obrysie zewnętrznym,  
P<sub>t</sub> - powierzchnia działki w granicach ustalonych decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - b) Ilość kondygnacji nadziemnych:
    - przy stropodachach: 2 kondygnacje,
    - przy dachach stromych: 2 kondygnacje + poddasze.
  - c) Nieprzekraczalne spadki połąci:  $22 \div 31^\circ$ .
  - d) Zalecany rodzaj pokrycia dachu: dachówka.
  - e) Powierzchnia działki biologicznie czynna:  $\geq 50\%$ .
  - f) Wysokość ogrodzenia od strony ulicy:
    - przy uzupełnieniach zabudowy – jak u sąsiadów,
    - w nowych zespołach – h = 1,50 m od terenu.

**Część II działki nr ew. 22/2 i część II działki nr ew. 23 w obr. 242** – zlokalizowana na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B29KD** – ul. Laskowa – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

**Integralną część wypisu stanowi wyrys z rysunku w/w planu.**

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 §3 Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1282 z późn. zm.).

#### Otrzymuje:

1. Wydział Inwestycji  
w/m
2. a/a

Dotyczy: WIN.7011.26.2015.1.2015

NACZELNIK WYDZIAŁU  
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Elżbieta Salamończyk

A36RP/RL-ZL  
10.22

k2

A37MN  
38

AKTYWNA DZIAŁALNOŚĆ BUDOWLANA WCG. WŁASNOŚCI

Cz. II 22/2 obv. 242

Cz. II 23 obv. 242

Cz. I 22/2 obv. 242

19.5 19.5 19.5 19.5

B29KD

B19UO  
1.3  
US

Cz. I 22/5 obv. 242

B18UO  
0.65

Cz. I 23 obv. 242

B17MN  
1.25

B31KX  
KD

MN

Cz. II 22/5 obv. 242

B11MN  
10.9