



## PREZYDENT 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.6727.107.2023.PCz

Otwock, dnia 2023 -03- 10

### W Y P I S

z tekstu miejscowego planu 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 I w Otwocku zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XLVI/541/2002 z dnia 25 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 237 poz. 6067 z dnia 6.09.2002 r.) wydany na podstawie art. 30 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dla:

**Działek nr ew. 68/1, 68/3, 68/4, 68/5, 68/6 w obrębie 42** – zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **MU1, KZ**.

### U S T A L E N I A   O G Ó L N E

1. Oznaczenia graficzne występujące w legendzie Rysunku Planu są obowiązującymi ustaleniami Planu.
2. Koncepcje zagospodarowania pasów drogowych i skrzyżowań mogą być korygowane w zależności od potrzeb, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

#### **Podział obszaru opracowania na tereny o różnych funkcjach**

Plan wprowadza podział na następujące tereny funkcjonalne m. in.:

1. Tereny mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska oznaczone na rysunku Planu symbolem **MU** oraz MU1, MU2, MU3, MU4
2. Tereny ulic z infrastrukturą techniczną w liniach rozgraniczających, parkingów publicznych, ciągów pieszych i pieszo jezdnych, ścieżek rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolami określającymi klasyfikację funkcjonalno – techniczną dróg m.in.: **KZ** – ulice zbiorcze.

#### **Funkcja terenu**

1. Ustala się, że ilekroć w Planie i na Rysunku Planu dany obszar ma oznaczone funkcje przy pomocy kilku symboli i kilku definicji, to należy rozumieć, że na ww. obszarze mogą występować wszystkie ww. funkcje jednocześnie, kilka lub jedna z nich.
2. Stwarza się możliwości zmiany dotychczasowej funkcji i sposobu zagospodarowania obiektów i terenów zgodnie z zawartymi w planie zapisami ale nie obliguje do dokonania zmian. Wyjątek stanowią obiekty i tereny, których dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania powoduje uciążliwości przekraczające granice działki własnej lub uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na terenach sąsiednich.
3. Ustala się, że na całym obszarze objętym Planem można lokalizować zadania dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym Planem.
4. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania jak na rysunku planu.

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

1. Dopuszcza się na terenach posiadających zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz na terenach, które takich zgód nie potrzebują wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i parkingów oraz powstanie

- budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych na Rysunku Planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem.
2. Dopuszcza się podział działek pod warunkiem, że powstałe w wyniku podziału działki budowlane nie będą mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem;
  3. Ustala się, że pod pojęciem „nieprzekraczalna linia zabudowy” rozumie się linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od linii rozgraniczających terenów ulic i ciągów pieszo - jezdnych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych.
  4. Na całym obszarze objętym planem utrzymuje się istniejącą zabudowę z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
  5. Prawo do remontu zgodnie z przepisami prawa budowlanego oznacza możliwość prowadzenia robót budowlanych w istniejącym budynku polegających na odtwarzaniu stanu pierwotnego.
  6. Prawo do modernizacji oznacza możliwość prowadzenia robót budowlanych w istniejącym budynku nie zmieniających bryły budynku i nieznacznie zmieniających wygląd budynku.
  7. Prawo do przebudowy budynku oznacza możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających bryłę i wygląd budynku bez zmiany powierzchni zabudowy i bez zmiany wysokości budynku;
  8. Prawo do rozbudowy budynku oznacza możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających powierzchnię zabudowy budynku;
  9. Prawo do nadbudowy budynku oznacza możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających wysokość budynku.
  10. Prawo do odbudowy (odtworzenia) polega na możliwości budowy budynku w miejscu budynku rozebranego, bez zmiany powierzchni zabudowy;
  11. Ustala się, że na całym obszarze objętym Planem wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym łącznie (z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem U, Ls/U, LsMW).
  12. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na jednej działce dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego (z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem LsM3).
  13. Dopuszcza się wyłącznie tradycyjne kolory pokryć dachowych - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego (ustalenie nie dotyczy dachówki ceramicznej);
  14. Na całym obszarze objętym Planem wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów usługowo – produkcyjnych i magazynowo – składowych.
  15. Na całym obszarze objętym Planem zakazuje się:
    - a) stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych stawianych od strony ulicy i na wewnętrznych granicach działek,
    - b) pełnych ogrodzeń chyba, że jest to uzasadnione względami uciążliwości akustycznej.

### **Ochrona dóbr kultury**

1. Na obszarze objętym niniejszym Planem występują zabytki w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach określone symbolem graficznym na Rysunku Planu.
2. Ustala się że:
  - 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 a mogących w trakcie realizacji ustaleń 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 ewentualną rozbórkę obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem (z wyjątkiem budynków gospodarczych) należy uzyskać zgodę właściwego konserwatora zabytków.

### **Ochrona i kształtowanie środowiska**

1. Na obszarze objętym Planem występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu

ustawy o ochronie przyrody tzn. strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).

2. Ustala się, że dla obszaru objętego granicami strefy ochrony urbanistycznej WOChK obowiązują wszelkie ograniczenia i rygory dotyczące ochrony środowiska wynikające z rozporządzenia wojewody warszawskiego w sprawie utworzenia ww. obszaru. Brak wpisania, któregoś z ograniczeń lub rygorów do niniejszej uchwały nie powoduje, że przestało ono obowiązywać.
3. Ustala się, że jeżeli w trakcie realizacji ustaleń Planu dany obszar lub obiekt zostanie uznany za obiekt podlegający szczególnej formie ochrony w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody to wszelkie prace na ww. obszarze lub przy ww. obiekcie wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym w sprawie organem.
4. Ze względu na ochronę walorów uzdrowiskowych Otwocka na całym obszarze objętym Planem wprowadza się ochronę drzewostanu sosnowego. Wydanie pozwolenia na budowę musi być poprzedzone wykonaniem szczegółowej inwentaryzacji drzewostanu na koszt inwestora.
5. Poddaje się ochronie zadrzewienia przyuliczne oraz wartościowe pojedyncze drzewa, szczególnie sosny powyżej 30 lat, poprzez:
  - a) zakaz wycinki,
  - b) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb w promieniu 1 m od pnia,
  - c) zakaz prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia.
6. Na usunięcie drzew należy każdorazowo uzyskać zgodę właściwego organu.
7. Każdorazowe usunięcie pełnowartościowego drzewostanu musi być rekompensowane nowymi nasadzeniami w uzgodnieniu z właściwym organem.
8. Zabrania się niszczenia wydm, skarp, krawędzi erozyjnych, które uznaje się za szczególnie cenne element krajobrazu na całym obszarze, objętym niniejszym Planem.
9. Ustala się, że:
  - a) pod pojęciem powierzchni biologicznie czynnej rozumie się tę powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje nie zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu jak i na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się dla działki lub terenu funkcjonalnego.

### **Komunikacja**

1. Ustala się jako obowiązujące; klasy, przebiegi, szerokości dróg w liniach rozgraniczających oraz lokalizację skrzyżowań:
  - a) ustalenia szczegółowe co do klasy i parametrów technicznych dróg zawiera Tabela 1;
  - b) ze względów bezpieczeństwa ustanawia się realizację trójkątów widoczności na skrzyżowaniach ulic.
2. Do czasu realizacji bezkolizyjnego przejścia drogowego pod torami PKP przy ul. Majowej, dopuszcza się budowę węzła jednopoziomowego.
3. Rozwiązania techniczne węzłów i skrzyżowań komunikacyjnych zaznaczone na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.
4. Ustala się, obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych w granicach własnej działki według następujących wskaźników:
  - a) minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - b) minimum jedno miejsce parkingowe na mieszkanie;
  - c) min. 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
5. Ustala się przebieg ścieżek rowerowych określony w rysunku planu. Ścieżki rowerowe oznaczone są symbolem KR i zostaną zlokalizowane:
  - a) na terenach w liniach rozgraniczających ulic: K. Świerczewskiego, Piaskowa, Piwna, Majowa, Grunwaldzka, Mickiewicza;
  - b) na terenach w granicach obszarów funkcjonalnych KK i Ls.
6. Realizacja ścieżek rowerowych wymaga wydzielienia w ww. terenach komunikacyjnych i ww.

obszarach funkcjonalnych pasa terenu o minimalnej szerokości 2 m z uwzględnieniem ciągłości przebiegu oraz wymogów bezpieczeństwa.

7. Ustala się obowiązek stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych przy budowie: ścieżek rowerowych, dojeżdż i dojazdów, miejsc parkingowo - postojowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych.
8. Wyklucza się na całym obszarze objętym planem parkowanie pojazdów o masie całkowitej przekraczającej 16 t. lub długości przekraczającej 12 m.
9. Informacje zawarte w kolumnach 3 i 5 Tabeli 1. nie są ustaleniami planu.

**Tabela 1. Zestawienie ulic**

klasa / przekrój (m)	nazwa ulicy	długość (m)	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	długość ścieżki rowerowej (m)
1	2	3	4	5
<b>Ulice zbiorcze</b>				
<b>KZ / 2 x 3</b>	Górna	1470	<b>14</b>	-

### Inżynieria miejska

1. Dla całego obszaru objętego Planem wprowadza się obowiązek wykonanie uzbrojenia terenu w zakresie:
  - a) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;
  - b) sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
  - c) sieci kanalizacji deszczowej;
  - d) sieci gazowej średniego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych;
  - e) sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia, docelowo kablowej;
  - f) sieci telefonicznej kablowej;
  - g) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.
2. Ustala się, że uzbrojenie inżynieryjne mieści się w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się instalację studni chłonnych dla terenów dróg publicznych o nawierzchni nieprzepuszczalnej do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej.
4. Ustala się, że po oddaniu do eksploatacji w przyległej do działki ulicy sieci kanalizacyjnej, istnieje obowiązek podłączenia się do ww. kanalizacji i likwidacji szamba.
5. Wyklucza się wprowadzanie ścieków nieoczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych.
6. Ustala się następujące sposoby ogrzewania budynków i budowli: z sieci miejskiej, gazowe, elektryczne, olejem opałowym. Dopuszcza się ogrzewanie budynków i budowli inne niż gazowe, elektryczne lub olejowe pod warunkiem, pozytywnej opinii rzeczoznawcy, że nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego i uzyskania zgody właściwych organów.
7. Dla całego obszaru objętego niniejszym Planem wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów:
  - a) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.
  - b) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na ww. pojemniki.
  - c) lokalizacja miejsc na pojemniki musi umożliwiać dostęp do nich z komunikacji ogólnomiejscowej.
8. Miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych w Świerku lub inne miejsce do tego przeznaczone.

### Zasady lokalizowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych

1. Ustala się obowiązek uzgadniania miejsca usytuowania i formy reklam i znaków informacyjno – plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m<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 50 m 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.

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**Części I działek nr ew. 68/1, 68/5, 68/6 oraz działki nr ew. 68/3, 68/4 obręb 42** – zlokalizowane są na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU – tereny mieszkaniowo - usługowe zabudowy jednorodzinnej.

**Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.**

1. Tereny oznaczone symbolami MU oraz MU1, MU2, MU3, MU4, - tereny mieszkaniowo - usługowe zabudowy jednorodzinnej;
  - a) każdy teren oznaczony na Rysunku Planu symbolem MU z cyfrą (MU1, MU2, MU3, MU4, ), należy traktować jako jedno zamierzenie budowlane, dla którego wydawane jest jedno pozwolenie na budowę,
  - b) dopuszcza się adaptację istniejących, nie uciążliwych funkcji produkcji, magazynowania, składów z zakazem prowadzenia działań inwestycyjnych zmierzających do ich intensyfikacji,
  - c) dopuszcza się działania inwestycyjne zmierzające do wprowadzenia funkcji mieszkaniowo usługowej,
  - d) dopuszcza się usługi nieuciążliwe dla środowiska tzn. usługi, których uciążliwość zamyka się w granicach działki,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 60% powierzchni działki.

**Części II działek o nr ew. 68/1, 68/5, 68/6 w obręb 42** – zlokalizowane są na rysunku Planu na terenie oznaczonym symbolem KZ-ulica Górna o klasie zbiorczej, szerokości w liniach rozgraniczających 14 m

**Część III działki nr ew. 68/1 w obr. 42** zlokalizowana na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum biegnącym przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap III.

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

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2022 r.; poz. 2142 ze zm.).

Otrzymuje:

Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich  
w Warszawie  
ul. Górna 18  
05-400 Otwock

z up. PREZIDENTA MIASTA OTWOCKA

  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
Elżbieta Salamofczyk



