

w sprawie zmiany MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/77/86 Rady Narodowej Miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986r. dla obszaru, którego granice określa załącznik graficzny nr1 do Uchwały nr LIII/368/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 grudnia 1997 r zwanego 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 I - a w skrócie Planem.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XX/160/95 Rady Miejskiej w Otwocku z dnia 21 listopada 1995 r., Uchwały Nr XXX/221/96 Rady Miasta Otwocka z dnia 4 lipca 1996 r., Uchwały Nr XXXIV/246/96 Rady Miasta Otwocka z dnia 22 października 1996 r i Uchwały Nr LIII/368/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 grudnia 1997 roku Rady Miasta Otwocka na wniosek Zarządu Miasta Otwocka uchwala co następuje:

Rozdział 1

USTALENIA PODSTAWOWE

§1

Obszar opracowania

Granice 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, są zgodne z załącznikiem graficznym nr1 do Uchwały nr LIII/368/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 30 grudnia 1997 r.

§2

Przedmiot planu

Przedmiotem ustaleń Planu jest określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania przestrzennego terenu objętego granicami planu, określonymi na rysunku planu.

§3

Zakres obowiązywania rysunku planu

1. Załącznikiem nr 1 z do niniejszej Uchwały jest Rysunek Planu w skali 1:2 000.
2. Ustalenia zawarte w treści Uchwały odnoszą się do terenu objętego granicami Planu określonymi na Rysunku Planu.
3. Oznaczenia graficzne występujące w legendzie Rysunku Planu są obowiązującymi ustaleniami Planu.
4. Koncepcje zagospodarowania pasów drogowych i skrzyżowań mogą być korygowane w zależności od potrzeb, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 4

Podział obszaru opracowania na tereny o różnych funkcjach

Plan wprowadza podział na następujące tereny funkcjonalne:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na Rysunku Planu symbolami:
 - a) **M** - tereny zabudowy jednorodzinnej
 - b) **M1** - tereny zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej z wbudowanymi usługami dopuszczonymi w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych oznaczone na Rysunku Planu symbolami:
 - a) **LsM1** - działki leśne z istniejącą zabudową w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK);
 - b) **LsM2, LsM3** - działki leśne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - c) **LsMW** - działki leśne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Tereny mieszkaniowe z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla środowiska oznaczone na Rysunku Planu symbolem **MU** oraz **MU1, MU2, MU3, MU4**.
4. Tereny usługowe oznaczone na Rysunku Planu symbolem **U, UH** i **Ls/U**.
5. Tereny usług kultu oznaczone na Rysunku Planu symbolem **UK1** i **UK2**.
6. Tereny lasów oznaczone na Rysunku Planu symbolem **Ls**.
7. 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:
 - a) **KZ** - ulice zbiorcze,
 - b) **KL** - ulice lokalne,
 - c) **KD** - ulice dojazdowe,
 - d) **KX** - ciągi pieszo-jezdne,
 - e) **KP** - parkingi,
 - f) **KR** - ścieżki rowerowe.
8. Tereny kolejowe oznaczone na Rysunku Planu symbolem **KK, PK**.

§5

Funkcja terenu

1. Ustala się, że ilekroć w Uchwale 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.

§6

Warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu.

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 regulacją przepisów szczególnych.
2. 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.
3. Dopuszcza się podziały działek pod warunkiem, że powstałe w wyniku podziału działki budowlane nie będą mniejsze niż 1000 m² z wyjątkiem:
 - a) terenów położonych w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązuje minimalna wielkość działki zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
 - b) terenu ograniczonego ulicami: Górną, Mickiewicza, Świerczewskiego do granicy z obszarem funkcjonalnym oznaczonym na rysunku planu symbolem Ls, dla którego ustala się 700m² jako minimalną powierzchnię działki;
4. 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-jezdných; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych.
5. 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.
6. Prawo do remontu zgodnie z przepisami prawa budowlanego oznacza możliwość prowadzenia robót budowlanych w istniejącym budynku polegających na odtwarzaniu stanu pierwotnego.
7. Prawo do modernizacji oznacza możliwość prowadzenia robót budowlanych w istniejącym budynku nie zmieniających bryły budynku i nieznacznie zmieniających wygląd budynku.
8. Prawo do przebudowy budynku oznacza możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających bryłę i wygląd budynku bez zmiany powierzchni zabudowy i bez zmiany wysokości budynku;
9. Prawo do rozbudowy budynku oznacza możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających powierzchnię zabudowy budynku;
10. Prawo do nadbudowy budynku oznacza możliwość wykonania robót budowlanych zmieniających wysokość budynku.
11. Prawo do odbudowy (odtworzenia) polega na możliwości budowy budynku w miejscu budynku rozebranego, bez zmiany powierzchni zabudowy.
12. 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).
13. 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).
14. Dopuszcza się wyłącznie tradycyjne kolory pokryć dachowych - z wykluczeniem jaskrawych odcieni kolorów: niebieskiego, fioletowego, żółtego, pomarańczowego, czerwonego, zielonego (ustalenie nie dotyczy dachówki ceramicznej);

15. Na całym obszarze objętym Planem wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów usługowo-produkcyjnych i magazynowo-składowych.
16. 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.

§7

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.

§ 8

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 elementy 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 stanowiąca 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 żwirowych, grysowych i ażurowych,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się dla działki lub terenu funkcjonalnego.

§9

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) minimum trzy miejsca na 100 m² 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 wydzielenia 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, dojść 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	długość ścieżki rowerowej(m)
1	2	3	4	5
ulice zbiorcze				
KZ / 2 x 3,5	Kołtąta	470	20	
		1040	16	
KZ / 2 x 3,5	Świerczewskiego	1800	20	
2 x 3	Warszawska	550	20	
KZ / 2 x 3,5	Majowa	100	35	
		100	25	
		100	20	
KZ / 2 x 3,5	Grunwaldzka	120	25	
KZ / 2 x 3	Górna	1470	14	
KZ / 2 x 3	Mickiewicza	190	14	
ulice lokalne				
KL / 2 x 3	Majowa	100	14	100
KL / 2 x 3	Bagatela	590	14	
ulice dojazdowe				
KD / 2 x 2,75	Świerczewskiego	600	11	600
2 x 2,5		575	10	575
KD / 2 x 2,75	Ziołowa	195	11	
KD / 2 x 2,75	Jasna	300	11	
KD / 2 x 2,5	Poetycka	130	10	
KD / 2 x 2,5	Sowińskiego	115	10	
KD / 2 x 2,5	Kukułcza	125	10	
KD / 2 x 2,5	Lisia	90	10	
KD / 2 x 2,5	Westerplatte	170	10	
KD / 2 x 2,5	Zakopiańska	170	10	
KD / 2 x 2,5	Japońska	185	10	
KD / 2 x 2,5	Feliksów	170	10	
KD / 2 x 2,5	Kasztanowa	300	10	
KD / 2 x 2,5	Piwna	240	10	240
KD / 2 x 2,5	Piaskowa	280	10	200
KD / 2 x 2,5	Grzybowa	190	10	
KD / 2 x 2,5	Mała	100	10	50
KD / 2 x 2,5	Różana	185	10	
ciągi pieszo-jezdne				
KX / 2 x 2,25	Projektowana 1	50	6	
KX / 2 x 2,25	Projektowana 2	105	5	105
KX / 2 x 2,25	Projektowana 3	105	6	
KX / 2 x 2,25	Mała	95	6	

§10 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 ogólnomiejskiej.
8. Miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych w Świerku lub inne miejsce do tego przeznaczone.

§11 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 0,5m² 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.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§12

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

1. **Teren oznaczony symbolem M** - tereny zabudowy mieszkaniowej
 - a) typ zabudowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) adaptuje się istniejącą zabudowę jednorodziną bliźniaczą.
 - c) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekracza 30% powierzchni użytkowej budynku, a ewentualna uciążliwość zamyka się w pomieszczeniach przeznaczonych pod usługę.
 - d) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (przeznaczenia lokali mieszkalnych na cele usługowe) wymaga zgody właściwego w sprawie organu;
 - e) dopuszcza się wtórne podziały działek, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6, pkt. 3,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni działki.
2. **Teren oznaczony symbolem M1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności z wbudowanymi usługami dopuszczonymi w strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu
 - a) typ zabudowy - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z ograniczeniem do jednego budynku na działce i ograniczeniem powierzchni wyłączenia gruntów leśnych z produkcji (trwałego wylesienia) do 400m² na działce oraz obowiązkiem zachowania i utrzymania drzewostanu leśnego na pozostałej powierzchni działki;
 - b) dopuszcza się podziały działek pod warunkiem że powstałe w wyniku wtórnego podziału działki będą miały powierzchnię nie mniejszą niż 2500 m²;
 - c) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekracza 20% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 80% powierzchni działki,
 - e) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodne z Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§13

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych

1. **Teren oznaczony symbolem LsM1** - działki leśne z istniejącą zabudową mieszkaniową w srefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej z prawem do remontu, modernizacji i nadbudowy,
 - b) adaptacja jednego budynku gospodarczego z prawem do remontu, modernizacji, nadbudowy,
 - c) maksymalna wysokość budynku po nadbudowie - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - d) zmiana charakteru architektury istniejących budynków będąca następstwem remontu, modernizacji i nadbudowy wymaga każdorazowo uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków,

- e) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekracza 20% powierzchni użytkowej całego budynku,
- f) ewentualna uciążliwość usługi wbudowanej w budynek mieszkalny ograniczona do pomieszczeń przeznaczonych pod usługę,
- g) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (przeznaczenia lokali mieszkalnych na cele usługowe) wymaga zgody właściwego w sprawie organu,
- h) obowiązek zachowania i utrzymania charakteru leśnego powierzchni działki nie zajętej przez budynki i komunikację;
- i) minimalna powierzchnia działki 2500m²;
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 80% powierzchni działki,
- j) pozostałe zasady zagospodarowania terenu zgodne z rygorami dotyczącymi strefy ochrony urbanistycznej zawartymi w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. **Teren oznaczony symbolem LsM2** - działki leśne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usług.

- a) typ zabudowy -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- b) dopuszcza się obiekty usługowe i usługi wbudowane w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekracza 20% powierzchni użytkowej budynku;
- c) ewentualna uciążliwość usług ograniczona do pomieszczeń przeznaczonych na działalność usługową;
- d) zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (przeznaczenia lokali mieszkalnych na cele usługowe) wymaga zgody właściwego w sprawie organu;
- e) z produkcji leśnej można wyłączyć maksymalnie 400 m² powierzchni działki;
- f) minimalna powierzchnia działki 2500m²
- g) obowiązek zachowania i utrzymania charakteru leśnego pozostałej powierzchni działki.

3. **Teren oznaczony symbolem LsM3** - działki leśne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;

- a) typ zabudowy -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- b) na działce może powstać tylko jeden budynek;
- c) za nie sprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na biura, pracownie, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15% powierzchni użytkowej budynku,
- d) z produkcji leśnej można wyłączyć maksymalnie 400 m² powierzchni działki ;
- e) minimalna powierzchnia działki 2500m²;
- f) obowiązek zachowania i utrzymania charakteru leśnego pozostałej powierzchni działki.

4. **Teren oznaczony symbolem LsMW** - działki leśne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- a) typ zabudowy -zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje;
- c) na działce dopuszcza się powstanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego;
- d) za nie sprzeczne z ustaleniami planu uznaje się przeznaczenie części pomieszczeń w budynkach mieszkalnych na biura, pracownie, pod warunkiem, że zajmowana przez nie powierzchnia użytkowa nie przekroczy 15% powierzchni użytkowej budynku,

- e) z produkcji leśnej można wyłączyć maksymalnie 300 m² powierzchni działki ;
- f) minimalna powierzchnia działki pod nową zabudowę 2500m²;
- g) obowiązek zachowania i utrzymania charakteru leśnego pozostałej powierzchni działki.

§14

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.

§15

Ustalenia dla terenów usług

1. **Teren oznaczony symbolem U - tereny usług**
 - a) obiekty obsługi miasta i powiatu: administracja, finanse i ubezpieczenia, kultura, handel, hotele, gastronomia, służba zdrowia;
 - b) uciążliwości dla środowiska realizowanych funkcji usługowych musi być ograniczona do terenu własnej działki;
 - c) dopuszcza się budowę mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej obiektu i mieszkania nie będą sytuowane na poziomie parteru;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 5 kondygnacji w tym poddasze użytkowe;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% działki.
2. **Teren oznaczony symbolem UH - tereny usług**
 - a) obiekty usług handlu;
 - b) dopuszcza się usługi gastronomii, drobną wytwórczość i obiekty związane z obsługą PKP;
 - c) uciążliwości dla środowiska realizowanych funkcji usługowych ograniczona do terenu własnej działki;
 - d) ustala się formę zabudowy ciągłej z prześwitami;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe.
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki.
3. **Teren oznaczony symbolem Ls/U - tereny usług na działkach leśnych**
 - a) obiekty obsługi miasta i powiatu: administracja, finanse i ubezpieczenia, kultura, handel, hotele, gastronomia, służba zdrowia;
 - b) uciążliwości dla środowiska realizowanych funkcji usługowych ograniczone do terenu własnej działki;

- c) dopuszcza się budowę mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa mieszkań nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej obiektu i mieszkania nie będą sytuowane na poziomie parteru;
- d) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- e) nakazuje się utrzymanie charakteru leśnego na działkach lub ich częściach, które nie mają zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne. Na gruntach nieleśnych udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni działki.

§16

Ustalenia dla terenów usług kultu

1. Teren oznaczony symbolem **UK1, UK2** - tereny usług kultu:
 - a) funkcja sakralna z dopuszczeniem usług związanych z oświatą, wychowaniem, opieką społeczną, ochroną zdrowia i kulturą;
 - b) dla terenu **UK2** dopuszcza się funkcję mieszkaniową;
 - c) dla terenu **UK1** nowe obiekty budowlane i mała architektura powinny harmonizować kolorem i użytym materiałem z istniejącymi obiektami sakralnymi.
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 50% powierzchni działki.

§17

Ustalenia dla terenów leśnych

1. Tereny oznaczone symbolem **Ls** - tereny lasów
 - a) las w rozumieniu ustawy o lasach;
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem urządzeń turystycznych takich jak: szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe, miejsca i wieże widokowe;
 - c) każda zmiana zagospodarowania wymaga uzgodnienia z właściwym organem, nadzorującym gospodarkę leśną i wyłączenia z produkcji leśnej;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 90% terenu funkcjonalnego

§18

Ustalenia dla terenów kolejowych

1. Teren oznaczony symbolem **KK** - tereny kolejowe
 - a) ustala się obowiązek zastosowanie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych, mających na celu zapobieżenie powstawaniu oraz przenikaniu na tereny sąsiednie ponadnormatywnego hałasu i wibracji powodowanych ruchem pociągów.
2. Teren oznaczony symbolem **PK** (przystanek kolejowy) - utrzymanie istniejącego zainwestowania z prawem do remontu, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz budowy nowych obiektów lub urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania przystanku PKP.

§19

Wzrost wartości nieruchomości

1. Ustala się, że stawka procentowa służąca obliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu wynosi 30%.
 - a) Wyjątek stanowią tereny przeznaczone pod cele publiczne i wykupywane przez władze miasta, dla których stawka procentowa wynosi 0 %.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§20

Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka

W granicach obszaru objętego MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBEJMUJĄCEGO SWYM ZASIĘGIEM PAS TERENÓW PKP ORAZ TERENY DO NIEGO PRZYŁĘGŁE WRAZ Z CENTRUM BIEGNĄCY PRZEZ MIASTO OTWOCK Z PÓŁNOCNEGO ZACHODU NA POŁUDNIOWY WSCHÓD - ETAP I opracowanym w skali 1:2 000 i będącym przedmiotem niniejszej Uchwały, przestają obowiązywać ustalenia zawarte w MIEJSCOWYM PLANIE OGÓLNYM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OTWOCKA, zatwierdzonym Uchwałą Nr XVII/77/86 Rady Narodowej Miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986r. W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej Uchwały.

§21

Sposób wykonania uchwały

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia niniejszego Planu.
2. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Otwocka.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miasta
Lech Barszczewski