



W Y R Y S z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren pomiędzy ulicami Pułaskiego, Poniatowskiego, 3-go Maja, Partyzantów w obrębie 143 w Otwocku zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/257/05 Rady Miasta Otwocka z dnia 1 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 113 z 19.05.2005 poz. 3285)

Działka nr. **46/8** Obręb nr. **143** Skala 1:1000 **2018-12-17**

# LEGENDA

## Ustalenia planu

	granica obszaru objętego planem
	linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy (wraz z wymiarowaniem jej położenia)

## Przeznaczenie terenu

<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej (1U, 3U, 8U, 9U)
<b>U/M</b>	tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej (5U/M)
<b>U(MN)</b>	tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (6U(MN))
<b>MNU</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (2MNU)
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN, 7MN, 10MN)
<b>KD</b>	tereny układu komunikacji i systemu infrastruktury technicznej
<b>KDS</b>	

KD ul. Traugutta (2 x 2,5)  
 KD ul. Dwernickiego (2 x 2,5)  
 KD ul. Partyzantów (2 x 2,5)  
 KD ul. 3-go Maja (2 x 2,5)  
 KD ul. Pradzyńskiego (2 x 2,5)  
 KD ul. Pułaskiego (2 x 3)  
 KDS

**60 %** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej



## 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.6727.653.2018.KM

Otwock, dnia 2018-12-17

### W Y P I S

z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren pomiędzy ulicami Pułaskiego, Poniatowskiego, 3-ego Maja, Partyzantów w obrębie 143 w Otwocku zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr XXX/257/05 z dnia 1 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 113 poz. 3285 z dnia 19.05.2005 r.) wydany na podstawie art. 30 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.) dla:

**Działki nr ew. 46/8 w obrębie 143** – zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8U.

#### Ilekroć jest mowa o:

- 1) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć wytwórczość dóbr materialnych metodami rzemieślniczymi, której uciążliwość nie wykracza poza pomieszczenia przeznaczone pod ten cel.
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren, którego cechy odpowiadają definicji umieszczonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **elementach wyposażenia przestrzeni publicznych** - należy przez to rozumieć: obiekty małej architektury, ławki, kosze na śmieci, latarnie, słupy ogłoszeniowe i tablice informacyjne, barierki, pacholki, pojemniki na kwiaty itp;
- 4) **kompensacji przyrodniczej** - należy przez to rozumieć zespół działań, o których mowa w prawie ochrony środowiska;
- 5) **lesie** - należy przez to rozumieć teren, którego cechy odpowiadają definicji lasu umieszczonej w ustawie o lasach;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej ulicy; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 7) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przy czym, nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną terenów z nawierzchnią żwirową, grysową lub zbudowaną z ażurowych elementów;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcje, które można realizować jednocześnie lub zamiast funkcji podstawowych po spełnieniu określonych warunków dopuszczających;
- 9) **rozbudowie** - należy przez to rozumieć roboty budowlane w istniejącym budynku, które prowadzą do zmiany kubatury brutto budynku;
- 10) **uciążliwościach** - należy przez to rozumieć emisję substancji lub energii mogących mieć wpływ na środowisko lub zdrowie ludzi, w szczególności promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, odory i zanieczyszczenia;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej, inne budynki lub ich wydzielone części, obiekty budowlane i place służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **usługach lokalnych podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności rozumianej jako mieszkańcy obszaru opracowania i terenów sąsiednich - w szczególności: usługi oświaty, opieka społeczna, administracja, banki, handel, gastronomia, biura, usługi kultury, usługi zdrowia, usługi związane z odnową biologiczną i pielęgnacją urody, usługi łączności, punkty napraw, pralnie itp.;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi nie przekracza norm określonych prawem i jest ograniczona do granic działki własnej;
- 14) **usługach o znaczeniu ponadlokalnym** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb nie tylko społeczności lokalnej;
- 15) **usługach unikatowych** - należy przez to rozumieć usługi związane z funkcją uzdrowiskową Otwocka, mające duże wymagania w stosunku do jakości środowiska przyrodniczego i kulturowego - wykorzystujące i podkreślające ich walory i specyfikę;
- 16) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć odległość od istniejącego poziomu gruntu w osi elewacji eksponowanej w pierzei ulicy do kalenicy lub attyki - w przypadku dachów płaskich.



## USTALENIA OGÓLNE

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe przeznaczenia ustalonego dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) oznaczenie literowe klasyfikacji funkcjonalnej ulic;
- 6) współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnej wyrażony procentowo.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulowany:

- 1) schematy lub szkice organizacji skrzyżowań i pasów drogowych;
- 2) nazwy ulic;
- 3) numery kwartałów zabudowy;
- 4) numery terenów umieszczone przed symbolem literowym oznaczającym funkcję terenu;
- 5) symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie zasadniczej, na której wykonany został rysunek planu

### Przeznaczenie terenu i strefowanie funkcjonalne

1. Ze względu na strefowanie funkcjonalne i jednoznaczne przypisanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan wprowadza podział obszaru opracowania na następujące kwartały zabudowy m.in.: kwartał IV ograniczony ulicami: Dwernickiego, Prądyńskiego, Partyzantów, Pułaskiego.
2. Plan ustala następujący podział funkcjonalny obszaru opracowania m. in.: w kwartale IV – wyodrębnia się tereny oznaczone 8U, 9U, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową;

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Plan uznaje, że historycznie ukształtowanymi cechami zagospodarowania, które decydują o charakterze krajobrazu kulturowego oraz stanowią podstawę do kształtowania ładu przestrzennego obszaru opracowania, będącego fragmentem „osiedla ogrodu Soplicowo” są:
  - 1) zachowana kompozycja urbanistyczna z siatką ulic i podziałem na kwartały zabudowy;
  - 2) częściowo czytelna parcelacja terenu na duże działki o powierzchni od 2000 do 4000 m<sup>2</sup>;
  - 3) leśny charakter ogrodów przydomowych z drzewostanem sosnowym jako reliktem boru sosnowego, siedliska charakterystycznego dla tej części miasta;
  - 4) centralna lokalizacja budynku mieszkalnego na działce;
  - 5) kubatura zachowanych przedwojennych budynków jako dwie wysokie kondygnacje.
2. Plan uznaje, że niepożądanymi cechami zagospodarowania przestrzennego, które zakłócają ład przestrzenny, i które należy stopniowo eliminować z obszaru opracowania są:
  - 1) zespoły garaży i obiektów gospodarczych w eksponowanych widokowo miejscach, w tym w pasach pomiędzy ulicą a frontami budynków;
  - 2) różnorodność ogrodzeń i tendencja do stosowania ogrodzeń całkowicie uniemożliwiających penetrację wzrokową na przedogródki i fronty budynku;
  - 3) zaniedbania w gospodarce drzewostanem, które przejawiają się w:
    - a) nadmiarze zadrzewień obcych siedliskowo, w tym szczególnie topoli, klonu jesionolistnego, robinii akacjowej - stanowiących konkurencję dla zadrzewień sosny;
    - b) degradacji istniejących alejowych zadrzewień przyulicznych wzdłuż ulic Poniatowskiego i Pułaskiego;
    - c) wadliwa struktura wiekowa zadrzewień sosny;
  - 4) brak wydzielonych przestrzeni publicznych;
  - 5) brak lub zniszczone nawierzchnie i wyposażenie ulic, w szczególności: 3-ego Maja, Prądyńskiego, Partyzantów, Dwernickiego, Traugutta.
3. W ramach kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego plan wprowadza:
  - 1) minimalną wielkość działki na poziomie, który ograniczy zagęszczanie zabudowy i degradację starodrzewia sosnowego;
  - 2) ochronę zadrzewień stanowiących niezbędne tło dla ekspozycji i izolacji widokowej istniejącej niejednorodnej zabudowy;
  - 3) położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w taki sposób aby nowa zabudowa była lokalizowana zgodnie z tradycją w głębi działki;
  - 4) odtworzenie alejowych zadrzewień przyulicznych w pasie drogowym ulicy Pułaskiego;
  - 5) wprowadzenie ciągu spacerowo - rowerowego z alejowymi zadrzewieniami w pasie drogowym ulicy Partyzantów;
  - 6) kształtowania wszystkich ulic za wyjątkiem ul. Pułaskiego jako przestrzeni publicznych co wynika z idei funkcjonowania „miast ogrodów” według ustaleń ogólnych i szczegółowych planu.
4. Za najcenniejszy element zagospodarowania przestrzennego uznaje się reliktowe zadrzewienia sosny - pozostałości po borze sosnowym, które chroni się poprzez zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wyszczególnione w rozdziale „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.
2. Ze względu na ochronę i wzmocnienie walorów uzdrowiskowych Otwocka, ochronę charakterystycznego dla tej części miasta krajobrazu kulturowego oraz ochronę ładu przestrzennego plan ustala:
  - 1) ochronę drzewostanu sosnowego, zadrzewień przyulicznych oraz wartościowych pojedynczych drzew 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,
    - d) obowiązek opracowania i zaopiniowania inwentaryzacji drzewostanu i projektu gospodarki drzewostanem przed przystąpieniem do prac prowadzących do zmiany zagospodarowania działki lub zmiany warunków wegetacji roślin;
  - 2) nakaz stosowania roślin charakterystycznych dla zbiorowisk borów sosnowych oraz roślin zastępczych dla tych zbiorowisk przy urządzeniu terenów publicznych i terenów zieleni towarzyszących usługom.
3. Plan dopuszcza w ramach prac konserwacyjnych, likwidację drzewostanu niezgodnego z roślinnością borów sosnowych; dotyczy to w szczególności robinii akacjowej (z wyjątkiem zadrzewień przyulicznych), klonu jesionolistnego i topól, pod warunkiem, że prace będą poprzedzone inwentaryzacją drzewostanu oraz opracowaniem i zaopiniowaniem projektu gospodarki drzewostanem.
4. Plan dopuszcza odstępstwa od ustaleń zawartych w pkt 2 jedynie w przypadkach realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego z zachowaniem ustaleń pkt 5 i 6.
5. Na usunięcie drzew należy każdorazowo uzyskać zgodę właściwego organu.
6. Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do naruszenia równowagi biologicznej - w szczególności degradacji terenów leśnych - muszą być kompensowane przyrodniczo w uzgodnieniu z właściwym organem.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki w rozumieniu ustawy o ochronie dóbr kultury;
2. W przypadku gdy w trakcie realizacji ustaleń planu obiekt zostanie uznany za dobro kultury lub zabytek to obowiązują w stosunku do niego następujące ustalenia:
  - 1) wszelkie prace przy obiektach objętych ochroną wolno prowadzić tylko w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
  - 2) wtórne podziały działek, na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną są możliwe po uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;
  - 3) uzgodnienia z konserwatorem zabytków mogą być nakazane w stosunku do prac prowadzonych na działkach sąsiadujących z obiektem objętym ochroną;
3. Na rozbiórkę obiektów wybudowanych przed 1945 rokiem, z wyjątkiem budynków gospodarczych, należy uzyskać zgodę właściwego konserwatora zabytków.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Plan ustala układ przestrzeni publicznych tworzony przez m. in:
  - 1) ogólnie dostępne tereny publiczne, na które składają się tereny dróg publicznych wraz ze skrzyżowaniami oraz teren 1U zlokalizowany w kwartale I i teren 9U zlokalizowany w kwartale IV.
  - 2) Tereny publiczne o ograniczonej dostępności, na które składają się usługi lokalizowane w kwartałach II i IV.
2. Plan ustala standardy zagospodarowania terenów publicznych o ograniczonej dostępności:
  - 1) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń i ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony drogi publicznej;
  - 2) nakaz oświetlenia terenu;
  - 3) nakaz zharmonizowania kolorystyki i stylistyki elementów wyposażenia, w ramach działki z uwzględnieniem tradycyjnych form, motywów i materiałów podkreślających lokalną tożsamość;
  - 4) ograniczenia w stosowaniu jaskrawej kolorystyki elementów wyposażenia, w szczególności w stosunku do ogrodzeń, ławek, koszy na śmieci i elementów małej architektury;
  - 5) ograniczenia w umieszczaniu reklam - na umieszczenie nośników reklamowych niezależnie od ich wielkości, wymagana jest zgoda właściwych organów w tym urzędu miasta przy czym, ustala się zakaz umieszczania reklam:
    - a) na pomnikach, miejscach pamięci narodowej, kapliczkach oraz w promieniu 50 m od nich,
    - b) na drzewach,
    - c) na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic i placów (rzeźby, latarnie, mała architektura itp.),
    - d) na budowach i urządzeniach technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.,
    - e) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
    - f) na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji,
    - g) w miejscach gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym.
  - 6) ograniczenia w stosowaniu gatunków obcych siedliskowo przy urządzeniu terenów zieleni

towarzyszącej – zgodnie z ustaleniami części „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”

3. Plan ustala ponadto iż, wygląd frontu budynków, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy ulicą publiczną a budynkiem, określony nieprzekraczalną linią zabudowy - współtworzy krajobraz układu przestrzeni publicznych i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z przepisami umieszczonymi w dalszej części niniejszej uchwały.

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

1. W zakresie sytuowania budynku zabudowy jednorodzinnej na działce plan ustala:
  - 1) elewacja eksponowana w pierzei ulicy powinna być równoległa do osi tej ulicy;
  - 2) dopuszcza się odstępstwa jeżeli: jest to uzasadnione koniecznością ochrony wartościowego drzewostanu lub wynika z kształtu działki; wniosek o odstępstwo winien być wyczerpująco uzasadniony i udokumentowany.
2. W zakresie parametrów wysokościowych zabudowy jednorodzinnej plan ustala:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji - 3, w tym poddasze użytkowe;
  - 2) w przestrzeni poddasza może być wybudowana jedna kondygnacja użytkowa;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - 4) minimalna wysokość zabudowy – 8 m;
  - 5) maksymalna wysokość podmurówki – 1 m;
  - 6) maksymalna wysokość poziomu wejścia do budynku – 1 0m od istniejącego poziomu gruntu;
  - 7) wysokość nowo realizowanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych należy zharmonizować z wysokością budynków tworzących pierzeję ulicy, w szczególności należy się kierować wysokością budynków na działkach sąsiednich z wyłączeniem budynków parterowych o wysokości poniżej 6 m.
3. W zakresie parametrów wysokościowych zabudowy usługowej plan ustala:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji - 3;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
4. W zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych plan ustala:
  - 1) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
  - 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich - w szczególności niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego i czerwieni;
  - 3) zakaz różnicowania kolorystyki dachu w jednym budynku;
5. W stosunku do elewacji frontowej plan ustala:
  - 1) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacji, w szczególności niebieskiego, zielonego, fioletu, pomarańczowego, żółtego, różowego, czerwonego,
  - 2) zakaz stosowania więcej niż trzech różnych materiałów wykończenia elewacji z wyjątkiem drobnych detali architektonicznych.
6. W stosunku do garaży plan ustala:
  - 1) zakaz budowy i ustawiania zespołów i pojedynczych garaży, jeżeli na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową nie ma budynku mieszkalnego.
  - 2) zakaz budowy garaży w poziomie piwnic;
  - 3) zakaz budowy wolnostojących garaży przed elewacją frontową budynku;
  - 4) nakaz zharmonizowania garażu z budynkiem mieszkalnym.
7. W stosunku do ogrodzeń od strony ulicy plan ustala:
  - 1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki ogrodzeń;
  - 2) nakaz zharmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;
  - 3) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń - minimum 1/3 płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki - powinna być ażurowa i umożliwiać penetrację wzrokową w głąb działki;
  - 4) nakaz zharmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim - za zharmonizowane ogrodzenia uznaje się takie, w których można wskazać przynajmniej dwa identyczne parametry z pośród dalej wymienionych: wysokość, dominujący kolor (zestaw kolorystyczny), materiał (zestaw materiałów), wzór przesłania, wzór słupa;
  - 5) wcześniej wymienione zakazy i nakazy nie dotyczą żywopłotów i ogrodzeń z siatki w kolorze szarym (bez podmurówki), które traktuje się jako ogrodzenia neutralne.
8. Ustalenia wymienione w punktach 1 - 7 obowiązują na całym obszarze działania planu chyba że, ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
9. Stwierdza się, że na terenie objętym planem nie ma terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną plan ustala standardowe parametry działki budowlanej stanowiące warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna wielkość – 1200 m<sup>2</sup> - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki rozumianej jako bok działki przylegający do ulicy publicznej – 24 m<sup>2</sup> - chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Plan zabrania takich podziałów nieruchomości gruntowych w wyniku, których:



- 1) działka z istniejącą zabudową traci parametry działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej którejkolwiek działki budowlanej po podziale nie odpowiadałby ustalonym planem wskaźnikom.
3. Stwierdza się, że na terenie objętym planem nie ma podstaw do przeprowadzenia scaleń nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

1. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów obszaru opracowania w zakresie szlaków dla transportu samochodowego m. in.:
  - 1) obsługa bezpośrednia kwartałów zabudowy przez istniejące ulice dojazdowe oznaczone: KD ul. 3-go Maja, KD ul. Prądyńskiego, KD ul. Traugutta, KD ul. Dwernickiego. KD ul. Partyzantów, KD ul. Pułaskiego.
2. Plan ustala następujące zasady obsługi terenów obszaru opracowania w zakresie komunikacji pieszej i rowerowej:
  - 1) ulice: KD 3-Maja, KD Traugutta, KD Prądyńskiego, KD Dwernickiego, należy realizować jako ulice z uprzywilejowanym ruchem pieszym i rowerowym poprzez zastosowanie urządzeń do uspakajania ruchu samochodowego;
  - 2) realizacja układu ścieżek rowerowych na obszarze objętym planem powinna być poprzedzona wykonaniem koncepcji kształtowania układu dróg rowerowych dla Otwocka lub dla rejonu powiązań funkcjonalnych.
3. Ustalenia szczegółowe dla ulic zgodnie z rozdziałem „Ustalenia dla ulic i skrzyżowań”.
4. Plan ustala zasadę bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej inwestycji według wskaźników:
  - 1) minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 2) minimum jedno miejsce parkingowe na mieszkanie;
  - 3) minimum trzy miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
5. Plan ustala iż, sieciowe elementy infrastruktury prowadzi się w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic; w wyjątkowych przypadkach, po uzyskaniu stosownych zgód, dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych (liniowych) elementów infrastruktury technicznej poza pasem drogowym dróg publicznych.
6. Plan respektuje dotychczasowe decyzje oraz ustalenia dotyczące zasad rozbudowy infrastruktury technicznej w Otwocku.
7. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
  - 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci magistrali i przewodów wodociągowych położonych w ulicach: 3-go Maja, Dwernickiego, Pułaskiego, Poniatowskiego, Prądyńskiego - sukcesywnie rozbudowywanej;
  - 2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest możliwość podłączenia jej do sieci wodociągowej; zakaz zaopatrzenia nowej zabudowy ze studni;
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:
  - 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci przewodów gazowych położonych w ulicach: Traugutta, Partyzantów, Pułaskiego, Prądyńskiego - sukcesywnie rozbudowywanej;
  - 2) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
  - 3) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
  - 4) w linii ogrodzeń należy umieścić szafkę gazową otwieraną od strony ulicy;
  - 5) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie właściwego ministra.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:
  - 1) indywidualny system zaopatrzenia z wykluczeniem urządzeń na paliwo stałe;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem innym niż gazowe lub elektryczne pod warunkiem, że niekonwencjonalne źródło ciepła uzyska pozytywną opinię rzeczoznawcy iż nie stanowi zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz uzyska zgodę właściwych organów na eksploatację.
10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
  - 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego i średniego napięcia, sukcesywnie modernizowanej i rozbudowywanej;
  - 2) niezbędne stacje transformatorowe i zasilające je linie średniego napięcia lokalizowane będą w zależności od potrzeb na całym terenie działania planu z uwzględnieniem pkt 3.;
11. W zakresie telekomunikacji plan ustala realizację inwestycji zmierzających do rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej według standardów przyjętych przez operatorów działających na tym terenie z wykluczeniem takich urządzeń jak stacje bazowe telefonii komórkowej.
12. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych plan ustala:
  - 1) zakaz wprowadzenia ścieków nie oczyszczonych do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do gleby;
  - 2) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej na terenie miasta poprzez istniejącą w ulicach: 3-go Maja, Pułaskiego, Poniatowskiego, Partyzantów sieć kolektorów i kanałów podziemnych, sukcesywnie rozbudowywaną;

- 3) warunkiem realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy o 30% i więcej stanu istniejącego, jest możliwość podłączenia jej do sieci kanalizacyjnej;
- 4) zakaz stosowania szczelnych zbiorników na ścieki bytowe (szamb) dla nowej zabudowy i rozbudowy o 30% i więcej stanu istniejącego.
13. W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych plan ustala:
  - 1) wody opadowe i ścieki deszczowe nie mogą być odprowadzane do kanalizacji sanitarnej;
  - 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z parkingów i dróg publicznych poprzez kanalizację przewodową; rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej należy prowadzić równocześnie z rozbudową sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych parkingów i dróg publicznych pod warunkiem podczyszczenia ścieków deszczowych przy pomocy urządzeń osadnikowych z ewentualnych substancji aktywnych lub szkodliwych – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 4) zagospodarowanie pozostałych wód opadowych – na działce własnej.
14. W zakresie usuwania odpadów komunalnych plan ustala:
  - 1) usuwanie odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
  - 2) warunki do selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania:
    - a) na każdej działce budowlanej należy zapewnić miejsce na minimum 4 typy oznaczonych pojemników do wstępnej selekcji odpadów;
    - 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 drogi publicznej;
  - 3) miejscem likwidacji, gromadzenia lub unieszkodliwiania odpadów, których nie można wykorzystać gospodarczo jest składowisko odpadów komunalnych w Świerku ewentualnie inne miejsce do tego przeznaczone przez władze miasta.

#### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów**

1. Do czasu wystąpienia jednego z wymienionych dalej warunków plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie terenu.
2. Plan obliguje do zmiany funkcji i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu jeżeli:
  - a) działalność prowadzona na terenie działki jest źródłem uciążliwości wykraczających poza teren działki;
  - b) dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia wprowadzenie ustaleń planu na działkach sąsiednich.
3. Plan dopuszcza zachowanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych – trwałych, tymczasowych i prowizorycznych przez okres 2 lat od momentu uchwalenia planu.

#### **Ustalenia dla ulic i skrzyżowań**

1. Układ drogowy realizowany według:
  - 1) w zakresie klasyfikacji funkcjonalnej zgodnie z rozdziałem „Przeznaczenie terenu i strefowanie funkcjonalne”,
  - 2) w zakresie lokalizacji linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) w zakresie uzbrojenia terenu i inżynierii miejskiej zgodnie z rozdziałem „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”,
  - 4) w zakresie komunikacji pieszej i rowerowej zgodnie z rozdziałem „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”.
2. Parametry techniczne ulic według Tabeli 1 pt. „Zbiórce zestawienie ulic”.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia rozdziału „Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”.
4. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami rozdziału „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”.
5. Odprowadzanie ścieków deszczowych i zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami rozdziału „Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”.
6. W zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń w pasie drogowym ulic i skrzyżowań plan zabrania lokalizacji tymczasowych i prowizorycznych obiektów usługowych z wyjątkiem oficjalnych imprez plenerowych pod warunkiem uzyskania stosownych zgód.

**Tabela 1. Zbiórce zestawienie ulic**

klasa	nazwa ulicy	przekrój ilość pasów ruchu i szerokość pasa (m)	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)
1	2	3	4
KD – dojazdowa	Pułaskiego	2 x 3	12 – 20
KD – dojazdowa	Prądyńskiego	2 x 2,5	11
KD – dojazdowa	Partyzantów	2 x 2,5	14,5 – 15

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**Działka nr ew. 46/8 w obrębie 143** – zlokalizowana na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8U – tereny zabudowy usługowej (kwartał IV).

Ustalenia dla **kwartału IV** ograniczonego ulicami: Dwernickiego, Prądyńskiego, Partyzantów, Pułaskiego przeznaczonego pod tereny zabudowy usługowej oznaczone odpowiednio symbolami 8U i 9U:

1. W stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu plan dopuszcza:
  - 1) adaptację istniejącej zabudowy z wyłączeniem wolnostojących garaży i zabudowań gospodarczych o konstrukcji tymczasowej lub prowizorycznej położonych w pasie pomiędzy frontem budynku usługowego a ulicą publiczną;
  - 2) rozbudowę istniejącej zabudowy w ramach ustalonych wskaźników i parametrów.
2. W ramach określonego podstawowego przeznaczenia terenu plan zezwala na lokalizację na terenie oznaczonym 8U - zabudowy usługowej dla usług lokalnych podstawowych i usług o znaczeniu ponadlokalnym.
3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu oznaczonego 8U obowiązują ustalenia zgodnie z części „Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”.
4. Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z częścią „Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu”, a ponadto plan ustala:
  - 1) Minimalna wysokość budynku nowo realizowanej i przebudowywanej zabudowy dla terenu 8U – 8 m.
  - 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 8U – według rysunku planu.
  - 3) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla kwartału – 50%
5. W zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej plan nie wprowadza ograniczeń pod warunkiem zachowania współczynnika powierzchni terenu biologicznie czynnej dla kwartału.
6. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego zgodnie z ustaleniami rozdziału „Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego”, a ponadto plan zabrania prowadzenia działań, które prowadziłyby do degradacji lasu zlokalizowanego w południowej części kwartału przy ul. Partyzantów. Obowiązuje zakaz zabudowy gruntów ewidencyjnie leśnych.
7. Obsługa komunikacyjna kwartału za pośrednictwem istniejących ulic dojazdowych.
8. Bilansowanie miejsc parkingowych, rozbudowa infrastruktury technicznej, odprowadzanie ścieków deszczowych i zagospodarowania wód opadowych oraz usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z ustaleniami rozdziału „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”.
9. Każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Sił Powietrznych RP wymaga lokalizacja obiektów o wysokości powyżej 50 m - masztów i anten radiowych i telewizyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

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

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art.7 § 2 Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz. U. z 2018 r. poz.1044 ze zm.).

**Otrzymuje:**

1. Komenda Powiatowa Policji w Otwocku  
mł. insp. Hubert Białogrodzki  
ul. Pułaskiego 7a  
05 – 400 Otwock
2. a/a

z up. [nieczytelne]  
[nieczytelne]  
[nieczytelne]  
[nieczytelne]