

**Mazow.02.197.4686**

**UCHWAŁA Nr XLV/522/02  
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 30 kwietnia 2002 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Zaciszn , Słoneczn , Kraszewskiego i Wczasow w obr bie 6 w Otwocku.**

(Warszawa, dnia 26 lipca 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorz dzie gminnym, (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) w wypełnieniu uchwały nr XXII/220/2000 Rady Miasta Otwocka z dnia 4 lipca 2000r. w sprawie przyst pienia do sporz dzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Zaciszn , Słoneczn , Kraszewskiego i Wczasow w obr bie 6 w Otwocku, Rada Miasta Otwocka uchwala co nast puje:

**DZIAŁ I**

**USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział**

**Zakres obowi zywania planu**

**§ 1.** Uchwala si zmian miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami Zaciszn , Słoneczn , Kraszewskiego i Wczasow w obr bie 6 w Otwocku zwan dalej planem.

**§ 2.** Rysunek planu w skali 1:1.000 stanowi zaż cznik rysunkowy do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Granica planu okre lona zostaã na rysunku planu.

**§ 4.** Nast puj ce oznaczenia graficzne na rysunku planu s obowi zuj cymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) symbole przeznaczenia,
- 3) linie rozgraniczaj ce,
- 4) granice działek budowlanych,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) strefa dost pno ci do kanalizacji sanitarnej.

**Rozdział**

**Ustalenia ogólne dotycz ce przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy terenów obj tych ustaleniami planu**

**§ 5.** Ile kro w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) froncie działki - nale y przez to rozumie t granic działki budowlanej która przylega do drogi z której nast puje wjazd i wej cie na działk ,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - nale y przez to rozumie lini wyznaczon na rysunku planu poza

- któr nie mo na wprowadza zabudowy,
- 3) obiekcie obsługi technicznej miasta - nale y przez to rozumie wszelkie zagospodarowanie, zabudow oraz urz dzenia sju ce do odprowadzania cieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umo liwiaj ce wymian informacji, oraz inne obiekty techniczne niezb dne dla zaspokojenia potrzeb mieszka ców miasta,
  - 4) symbolu terenu - nale y przez to rozumie oznaczenie literowe poszczególnych terenów,
  - 5) terenie - nale y przez to rozumie teren dla którego obowi zuj ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczaj cymi oraz okre lony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - 6) terenie biologicznie czynnym - nale y przez to rozumie t cz działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w gý b gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowi ca nawierzchni dojazdów i doj pieszych, pokryta trwaŷ ro linno ci . Typow powierzchni biologicznie czynn s tereny zieleni towarzyszej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe. W szczególnoci za powierzchni biologicznie czynn nie uznaje si : zieleni projektowanej na dachach i cianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni wirowych, gryzowych i a urowych,
  - 7) urz dzeniu pomocniczym - nale y przez to rozumie wyposa enie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a tak e oznakowanie sju ce organizacji ruchu drogowego, urz dzenia ochrony przeciwpo arowej i obrony cywilnej, urz dzenia sju ce informacji o terenie a tak e ogólnodost pne stacje telefoniczne,
  - 8) usŷugach towarzyszcych nieuci liwych - nale y przez to rozumie usŷugi z wykorzystaniem urz dze sju cych działalnoci, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludno ci, a które nie wytwarzaj dóbr materialnych bezpo rednimi metodami przemysŷowymi,
  - 9) wska niku intensywnoci zabudowy - nale y przez to rozumie maksymaln lub minimaln warto stosunku powierzchni caŷkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniej cych i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni caŷkowitej działki,
  - 10) wysoko ci ciany elewacji - nale y przez to rozumie maksymaln lub minimaln wysoko ciany elewacji mierzon od gruntu rodzimego do okapu, gzymsu, attyki lub innego elementu oddzielaj cego cian elewacji od dachu,
  - 11) wysoko ci zabudowy - nale y przez to rozumie maksymaln lub minimaln odlegŷo w rzucie prostopadŷym pomi dzy najwy szym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym.

**§ 6.** Wprowadza si na obszarze obj tym ustaleniami planu caŷkowity zakaz lokalizowania przedsi wzi mog cych znacz co oddziaŷywa na rodowisko wymagaj cych sporz dzenia raportu oddziaŷywania przedsi wzi cia na rodowisko lub dla których obowi zek sporz dzenia raportu mo e by wymagany za wyj tkiem obiektów obsługi technicznej miasta.

**§ 7.** Na obszarze obj tym ustaleniami planu obowi zuje caŷkowity zakaz lokalizowania obiektów mog cych powodowa staŷe lub czasowe uci liwo ci spowodowane emisj substancji lub energii.

**§ 8.** Na obszarze obj tym ustaleniami planu obowi zuje caŷkowity zakaz lokalizowania wszelkiej działalnoci hurtowej, skŷadowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej oraz zabrania si dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa pŷynne i inne materiaŷy niebezpieczne.

**§ 9.** Na obszarze obj tym ustaleniami planu obowi zuje caŷkowity zakaz skŷadowania jakichkolwiek odpadów.

**§ 10.** Na obszarze obj tym ustaleniami planu zabrania si lokalizacji wszelkich urz dze sju cych do obsługi telefonii komórkowej.

**§ 11.** Na obszarze obj tym ustaleniami planu wszelkie zagospodarowanie i zabudowa musi zapewnia ochron walorów krajobrazowych:

- 1) na terenach obj tych planem,
- 2) na terenach dla których zagospodarowanie lub zabudowa na terenie obj tym planem mo e mie wpŷyw.

**§ 12.** Plan wyznacza tereny dróg publicznych jako przeznaczone na cele publiczne.

**§ 13.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych poszczególnymi symbolami terenów:

- 1) teren drogi klasy drogi lokalnej - oznaczony symbolem terenu KL,
- 2) teren drogi klasy drogi dojazdowej - oznaczony symbolem terenu KD,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leżących - oznaczony symbolem terenu MNI.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony przyrody, rodowiska oraz zdrowia ludzi**

**§ 14.** Na obszarach biologicznie czynnych należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu i zakrzewienia.

**§ 15.** Wprowadza się nakaz utrzymania istniejącego układu hydrograficznego.

**§ 16.** Wyznacza się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0m po obu jej stronach. W granicach strefy ochronnej zakazuje się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 17.** Wszystkie obiekty obsługi technicznej miasta, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy wykonywać zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Zarząd Miasta Otwock.

**§ 18.** Sieci infrastruktury technicznej, powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych

**§ 19.** Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie elektroenergetyki:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) tereny dróg publicznych muszą posiadać oświetlenie,
- 3) lokalizacja sieci energetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych wymaga uzyskania zgody na terenie gruntowej,
- 4) realizacja zabudowy i elementów infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu konfliktu pod nadzorem zarządzącej siecią.

**§ 20.** Wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

**§ 21.** Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania cieków:

- 1) wszystkie budowle, budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie cieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) odprowadzenie wód deszczowych z terenu działki budowlanej może nastąpić do gruntu na terenie działki,
- 3) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej,
- 4) wszystkie zrzuty wód opadowych powinny być wyposaone w urządzenia podczyszczające na

wylotach.

**§ 22.** Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywny zbiór odpadów obsługujących kilka działek budowlanych,
- 3) odpady gromadzone na obszarze objętym tymi ustaleniami planu będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych lub inne wskazane przez właściwe organy.

**§ 23.** Wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła oparte o energię elektryczną, gaz, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

## **Rozdział 5**

### **Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

**§ 24.** Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej miasta oraz dróg.

**§ 25.** Dopuszcza się podział na działki budowlane wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi i granicami działek budowlanych określonymi na rysunku planu.

**§ 26.** W celu uporządkowania stanu własnościowego dopuszcza się scalenia działek budowlanych na terenach dróg publicznych.

## **DZIAŁ II**

### **USTALENIA SZCZEGÓLNE**

#### **Rozdział 6**

#### **Ustalenia dla terenów dróg klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem terenu KL i dróg klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem terenu KD**

**§ 27.** Tereny oznaczone symbolem terenu KL i KD stanowią fragmenty pasów istniejących dróg publicznych i należy je wydzielić zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.

**§ 28.** Dla terenów dróg klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem terenu KL ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) należy dążyć do realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż pasów drogowych,
- 3) tereny powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,
- 4) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 5) teren musi być oświetlony w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 14m.

**§ 29.** Dla terenów dróg klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem terenu KD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy dla klasy drogi,

3) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg nowoprojektowanych wynosi 10m.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leżących oznaczonych symbolem terenu MNI**

**§ 30.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny, jeden budynek garażowy oraz jeden budynek gospodarczy. Budynki mogą być połączone ze sobą.

**§ 31.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI w budynku mieszkalnym nie może być więcej niż 2 lokale mieszkalne.

**§ 32.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI wprowadza się zakaz realizowania zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

**§ 33.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących nieuciśliwych z wyłączeniem handlu, gastronomii oraz rzemiosła spełniającej następujące warunki:

- 1) uciśliwość usług nie może przekraczać granic lokalu w którym jest wykonywana,
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa przeznaczona pod usługę nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>,
- 3) usługa może być lokalizowana tylko w budynku mieszkalnym.

**§ 34.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI ustala się, że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może być większy niż 0.4.

**§ 35.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI ogrodzenie działki od strony linii rozgraniczającej z terenami dróg publicznych musi być wykonane jako metalowe i ażurowe z przętami na minimalnie 80% powierzchni. Wysokość ogrodzenia ma wynosić 160cm i nie może być zwiększona lub zmniejszona.

**§ 36.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI ogrodzenie działki od strony sąsiada powinno być wykonane jako ażurowe z przętami na minimalnie 80% powierzchni. Wysokość ogrodzenia ma wynosić 160cm i nie może być zwiększona lub zmniejszona.

**§ 37.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI zabudowa musi być sytuowana w odległości minimalnej 6m od linii rozgraniczającej z drogami publicznymi zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

**§ 38.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla usług towarzyszących nieuciśliwych należy zapewnić minimalnie 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 3) ustala się, że dla zabudowy indywidualnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

**§ 39.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI realizacja zabudowy garażowej i gospodarczej musi być zgodna z następującymi ustaleniami:

- 1) zabudowa musi być jednokondygnacyjna o maksymalnej wysokości zabudowy:
  - a) 6m dla zabudowy z dachem o spadku większym niż 30°,
  - b) 3m dla zabudowy pozostałej,
- 2) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 30cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,

- 3) wysokość ciany elewacji nie może być większa niż 2,8m,
- 4) zabudowa nie może być podpiwniczona.

**§ 40.** Na terenach oznaczonych symbolem terenu MNI realizacja zabudowy mieszkaniowej musi być zgodna z następującymi ustaleniami:

- 1) zabudowa może mieć maksymalnie 2 kondygnacje pełne i jedną w poddaszu użytkowym,
- 2) zabudowa nie może mieć mniej niż jedną kondygnację pełną i poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12,0m i mniejsza niż 7,0m,
- 4) wysokość ciany elewacji nie może być większa niż 7,0m i mniejsza niż 2,8m,
- 5) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 45cm powyżej powierzchni gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia lub wjazdu do budynku,
- 6) zabudow indywidualnie należy sytuować w odległości minimalnej 4,0m od granicy z działką sąsiednią. Odległość ta nie może być zmniejszona,
- 7) nie wolno sytuować budynków zabudowy mieszkaniowej w granicy działki budowlanej.

**§ 41.** Ponadto dla terenów oznaczonych symbolem terenu MNI ustala się:

- 1) na działce budowlanej należy pozostawić minimalnie 70% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny,
- 2) na działce budowlanej należy pozostawić minimalnie 50% powierzchni działki jako teren zalesiony,
- 3) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 300m<sup>2</sup> i nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni działki,
- 4) wjazd na działkę budowlaną może nastąpić tylko z drogi publicznej.

**§ 42.** W strefie dostępnej do kanalizacji sanitarnej określonej na rysunku planu mającej szerokość 2m od osi przewodu w obie strony należy zabezpieczyć możliwość konserwacji i eksploatacji przewodów sieci kanalizacji sanitarnej w tym również wjazdu takiego sprężarki technicznego.

### **DZIAŁ III**

#### **PRZEPISY PRZEJCIOWE I KORYGOWE**

**§ 43. 1.** Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na działkach ewidencyjnych numer 49 i 73 obręb 6 do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowe studnie i zbiorniki bezodpływowe objęte działkami własne.

**§ 44.** Uchwała się dla terenów oznaczonych symbolem terenu MNI stawki są liczone w opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% z wyjątkiem działek nr 47/1 i 47/2, dla których z uwagi na przebiegający przez nie kolektor sanitarny ustala się stawki 0%.

**§ 45.** Uchwała się dla terenów oznaczonych symbolem terenu KL i KD stawki są liczone w opłacie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 46.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka zatwierdzony uchwałą nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej Miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986r.

**§ 47.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Otwocka.

**§ 48.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 49.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji.

### **ZAŁĄCZNIK**

#### **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU**

**OGRANICZONEGO ULICAMI ZACISZN , SÚONECZN , KRASZEWSKIEGO I WCZASOW W  
OBR BIE 6 W OTWOCKU**

(grafik pomini to)