

Mazow.03.156.3873

**UCHWAŁA Nr V/32/2003
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 25 marca 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej miasta Otwocka z dnia 27 listopada 1986r. dla obszaru, którego granice określa załącznik graficzny do uchwały nr XXXI/330/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 11 kwietnia 2001r. i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego części działek nr 14 i 17 przy ul. Tadeusza oraz działkę nr 16 przy ul. Narutowicza w obrębie 152.

(Warszawa, dnia 10 czerwca 2003 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 -z późn. zmianami) oraz w wykonaniu uchwały nr XXXI/330/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 11 kwietnia 2001r. Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, obejmującego części działek nr 14 i 17 przy ul. Tadeusza oraz działkę nr 16 przy ul. Narutowicza w obrębie 152, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1.000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia podstawowe

§ 2. 1. Ustala się, że podstawową funkcją obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa realizowana w formie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej na działkach z zadrzewieniem o charakterze leśnym.

2. Celem planu jest stworzenie podstaw formalno - prawnych dla podejmowania decyzji prowadzących do zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1, w sposób zapewniający harmonię funkcjonalno - przestrzenną oraz ochronę środowiska przyrodniczego.

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w tekście uchwały

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działkę budowlaną - należy przez to rozumieć wydzielony lub dopuszczony do wydzielenia zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczony pod zabudowę, którego powierzchnia i kształt są zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od krawędzi jezdni; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 3) otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego (MPK) - należy przez to rozumieć stosownie do treści rozporządzenia Woj. Mazowieckiego w sprawie utworzenia MPK - strefy ochronnej wokół MPK, zabezpieczającej Park przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych;
- 4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z

- tre ci przepisu nie wynika inaczej;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowi cała powierzchnia dojazdów i dojść pieszych, pokryta trawą roślinną; za powierzchnia biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni wirowych, grysowych i asfaltowych;
 - 6) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego);
 - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 9) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1.000, stanowi on załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 10) strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) - należy przez to rozumieć stosownie do treści rozporządzenia Woj. Mazowieckiego w sprawie zmiany rozporządzenia Woj. Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie woj. warszawskiego - stref obejmujących wybrane tereny miast i wsi oraz obszary o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze;
 - 11) uchwały - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Otwocka, dotyczącą zagospodarowania obszaru obejmującego działki nr 14 i 17 przy ul. Tadeusza oraz działki nr 16 przy ul. Narutowicza w obrębie 152;
 - 12) usługach towarzyszących nieucieliwych - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń publicznych działające, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;
 - 13) usługach ucieliwych - należy przez to rozumieć inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych;
 - 14) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 15) wtórnym podziale działek - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie posiadać wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchnia kształt zgodny z przepisami prawa;
 - 16) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 2 mieszkania oraz jedno wejście lub zespoły takich budynków.
2. Ponadto w tekście uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w ustawie - Prawo budowlane.

Zakres ustaleń planu

§ 4. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulic wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- 4) zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji kolejowej i pieszej,
- 5) zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) zasady obsługi obszaru w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi,
- 7) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów poprzez:
 - minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych,
 - zasady podziału na działki budowlane (minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki),
 - gabaryty obiektów, w tym minimalna wysokość zabudowy oraz jej charakter,
 - linie zabudowy,
 - zasady podziału terenu na działki inwestycyjne,

- zasady grodzenia terenu,
- zasady rozmieszczenia reklam.

Zakres obowi zywania ustale graficznych

§ 5. 1. Rysunek planu w skali 1:1.000 odnosi ustalenia zawarte w tek cie uchwaŷy do terenu obj tego granicami planu.

2. Nast puj ce oznaczenia graficzne na rysunku planu s obowi zuj cymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu obj tego planem;
- 2) linie rozgraniczaj ce tereny o ró nych funkcjach i ró nych zasadach zagospodarowania, ustalone i orientacyjne;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) orientacyjny podziaŷna dziaŷki budowlane;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi;
- 6) granice otuliny MPK, b d c równocze nie granic strefy urbanistycznej WOChK.

3. Ustala si , e u ci lenie przebiegów i usytuowania elementów wskazanych na rysunku planu jako orientacyjne, nast pi w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, przy zachowaniu warunków okre lonych w niniejszej uchwale.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 maj charakter postulatywny, b d informacyjny.

Przedmiot ustale planu

§ 6. 1. Przedmiotem ustale planu s :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stoj cej na dziaŷkach z zadrzewieniem o charakterze le nym, oznaczone na rysunku planu symbolem MNL,
- 2) tereny ulic dojazdowych i ci gu pieszo-jezdnego, oznaczone na rysunku planu symbolami - odpowiednio KD i KPJ

oraz zasady obsŷugi infrastruktur techniczn planowanego zainwestowania.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala si przeznaczenie oraz okre la si wŷy ciwy dla tego przeznaczenia zestaw warunków zabudowy i zagospodarowania.

§ 7. Decyzje administracyjne ustalaj ce warunki zabudowy i zagospodarowania terenów poŷy onych w granicach obowi zywania ustale planu nale y wydawa zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w niniejszej uchwale oraz zgodnie z regulacj przepisów szczególnych i odr bnych.

Rozdziaŷ2

Ustalenia ogólne

Przepisy w zakresie ochrony i kształtowania rodowiska przyrodniczego

§ 8. 1. Na terenie obj tym planem wyst puj szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody tzn.:

- 1) otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- 2) strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Plan ustala, e dla terenu obj tego planem obowi zuj wszelkie ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikaj ce z ochrony rodowiska wyszczególnione w dokumentach w sprawie utworzenia ww. obszarów. Brak wpisania którego z ogranicze do niniejszej uchwaŷy, nie powoduje, e przestaję ono obowi zywa .

3. Ze wzgl du na ochron walorów uzdrowiskowych Otwocka oraz w celu wzmocnienia walorów planu ustala si :

- 1) ochron drzewostanu sosnowego
- 2) ochron zadrzewienia przy ulicy Narutowicza oraz warto ciowych pojedynczych drzew na dziaŷkach budowlanych, szczególnie sosny powy ej 30 lat, poprzez:

- zakaz wycinki,
 - zakaz utwardzania i innego ograniczenia przepuszczalności gleb w promieniu 1.0m od pnia,
 - zakaz prowadzenia robót ziemnych w odległości mniejszej niż 1.5m od pnia,
- 3) zakaz zabudowy gruntów leżących z wyjątkiem tej części działki leżącej, która uzyskuje zgodę na dopuszczenie zabudowy.

Ustalenie zasad uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

- § 9.** 1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Ustala się zasady odprowadzenia cieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych na teren własny działki; obowiązuje wymóg podczyszczania wód deszczowych odprowadzanych z jezdni i parkingu.
4. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej.
5. Ustala się zasady ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego niskosiarkowego; zakazuje się palenisk na paliwo stałe.
6. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci gazowej;
- 1) linia ogrodzenia winna przebiegać min. 0.5m od gazociągu,
 - 2) w linii ogrodzenia należy umieścić szafki gazowe otwierane na zewnątrz ulicy.
7. Ustala się zasady usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów;
- 1) W projektach zagospodarowania działek należy uwzględnić odpowiednio zagospodarowane miejsce pod selektywny zbiór odpadów stałych w podziale na cztery rodzaje: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania i wydzielone odpady niebezpieczne.
8. Plan ustala, jakie uzbrojenie inżynierijne umieścić się w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

Ustalenie zasad lokalizowania ogrodzeń i rozmieszczenia reklam

- § 10.** 1. Na całym terenie objętym tym planem wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- 1) ustala się ogrodzenia a urowie na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 0.6m od poziomu terenu.
 - 2) zaleca się ujednolicenie wysokości, formy i kolorystyki ogrodzeń w pierzei każdej ulicy.
2. Plan ustala obowiązki uzgadniania miejsca usytuowania i formy reklam i znaków informacyjno - plastycznych o powierzchni większej niż 0.5m² z wyjątkowymi organami, w tym Urzędem Miasta,
3. Wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na drzewach, na obiektach i urządzeniach technicznych oraz na obiektach tworzonych do ozdoby ulic.

Ustalenia komunikacyjne

- § 11.** 1. Plan ustala przebieg ulicy imienia J. Sopolicy dla obszaru objętego tym planem, stanowi ciąg ulic dojazdowych oraz sugeruje lokalizację ciągu pieszo - jezdniowego, w przypadku podziału terenu MNL.
2. Dla terenu ulicy J. Sopolicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD ustala się :
- 1) przebieg linii rozgraniczających ulicy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających równą 6,0-8.0m,
 - 3) realizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu ciągu pieszo - jezdniowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ ustala się :
- 1) orientacyjny przebieg linii rozgraniczających,
 - 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających równą 5,0m,
 - 3) realizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- § 12.** 1. Plan ustala zasady bilansowania miejsc postojowych na terenie własnym każdej inwestycji.
2. Plan ustala:

- 1) minimum 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 2) minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNL ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą na działkach z zastrzeżeniem o charakterze takim.

2. Na terenie mieszkaniowym MNL dopuszcza się lokalizację :

- 1) jednego budynku mieszkalnego na działce,
- 2) wbudowanych usług nieuciśliwych, których uciśliwość nie wykracza poza budynek; warunkiem dopuszczenia jest nie większa niż 30% udział funkcji usługowej w dopuszczalnym wykorzystaniu terenu poszczególnych działek na cele inwestycyjne,
- 3) wbudowanego jednego pomieszczenia garażowego (do dwóch stanowisk postojowych) lub gospodarczego,
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) dróg dojazdowych, parkingów niezbędnych do obsługi obszaru.

3. Na terenach mieszkaniowych MNL wyklucza się :

- 1) lokalizacji usług uciśliwych,
- 2) realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i metalbetonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- 3) budowy garaży i zabudowy gospodarczej w formie budynków wolno stojących.

4. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu mieszkaniowego MNL:

- 1) obowiązuje zakaz rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku istniejącego,
- 2) przeznaczają się do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne, które ze względu na stan techniczny nie nadają się do użytkowania
- 3) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej pod nową inwestycję na 1.500m²,
- 4) ustala się minimalną szerokość działki budowlanej na 20m,
- 5) dopuszcza się trwałe wylesienie kadej działki budowlanej do 20%, nie więcej jednak niż 300m²; ustala się jednocześnie obowiązek zachowania drzewostanu na pozostałej powierzchni działki,
- 6) obowiązuje nakaz pozostawienia minimum 80% powierzchni kadej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej jednak niż 9.0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 8) ustala się wymóg dostosowania usytuowania budynków na działkach do wymagań ochrony wartościowych zadrzewień ,
- 9) ustala się stosowanie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, których detal powinien nawiązywać do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej,
- 10) ustala się następujące nieprzekraczalne odległości od linii zabudowy:
 - 8.0m od linii rozgraniczającej ul. Narutowicza,
 - 6.0m od linii rozgraniczającej projektowaną ulicę J. Sopolicy.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 14. Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Skutki prawne ustaleń planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości

§ 15. 1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu.

2. Wysoko stawki procentowej ustala się na poziomie:

- 1) 0% dla terenów przeznaczonych pod cele publiczne i wykupywane przez Gminę Otwock,
- 2) 30% dla pozostałych terenów objętych planem.

Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego

§ 16. Na terenie objętym tym planem traci moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej w Otwocku z dnia 27 listopada 1986r. (Dz.Urz. Woj. Stołeczno-Warszawskiego z 1987r. Nr 2, poz. 20).

Sposób wykonania uchwały

§ 17. 1. Do spraw z zakresu planowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

2. Z dniem wejścia w życie planu wygasają wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu sprzeczne z ustaleniami planu.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 19. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Otwocka.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ DZIAŁEK
NR 14, 17 PRZY UL. TADEUSZA ORAZ DZIAŁKĘ NR 16 PRZY UL. NARUTOWICZA, OBRĘB 152 W
OTWOCKU
SKALA 1 : 1.000**

(grafik pominięto)