

Mazow.03.156.3874

**UCHWAŁA Nr V/33/2003  
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/332/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 11 kwietnia 2001r i zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego cego działki nr 62, 63, 64, 65 w obrębie 108 przy ul. J. Słowackiego w Otwocku.**

(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 (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w wykonaniu uchwały nr XXXI/332/2001 Rady Miasta Otwocka z dnia 11 kwietnia 2001r., Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego cego działki nr 62, 63/1, 63/2, 64, 65 w obrębie 108 przy ul. J. Słowackiego w Otwocku.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

## **Rozdział 1**

### **Ustalenia podstawowe**

**§ 2.** 1. Ustala się, że podstawową funkcją obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa z usługami realizowana w formie zabudowy jednorodzinnej na działkach z zastrzeżeniem o charakterze innym.

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 harmonijność 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) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć cząstkę 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 roślinnością;

powierzchni biologicznie czynnej nie uznaje się w szczególności: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni wirowych, grysowych i asfaltowych;

- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należą przez to rozumie przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne prawne ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego);
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należą przez to rozumie rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należą przez to rozumie takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) rysunku planu - należą przez to rozumie rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej, stanowi on załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 9) uchwałą - należą przez to rozumie niniejszą uchwałę Rady Miasta Otwocka, dotyczącą zagospodarowania obszaru obejmującego działki nr 62, 63/1, 63/2, 64, 65 w obrębie 108 przy ul. J. Słowackiego w Otwocku;
- 10) usługach bez określonego profilu - należą przez to rozumie budynki usługowe wolno stojące z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i których uciążliwość akustyczna zamyka się w granicach lokalizacji;
- 11) usługach uciążliwych - należą przez to rozumie inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 12) ustawie - należą przez to rozumie przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) wtórnym podziale działek - należą przez to rozumie taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego kładzie się z nowopowstałych działek budynek posiadający wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchnię kształt zgodny z przepisami prawa;
- 14) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należą przez to rozumie 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 i warunki podziału terenów na działki budowlane (minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działek),
  - gabaryty obiektów, w tym minimalna wysokość zabudowy oraz jej charakter,
  - linie zabudowy,
  - zasady podziału terenu na działki inwestycyjne,
  - zasady grodzienia terenu,
  - zasady rozmieszczenia reklam.

### **Zakres obowiązywania ustaleń graficznych**

**§ 5. 1.** Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały do terenu objętego tymi granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązuje cymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatywny, b d informacyjny.

### **Przedmiot ustale planu**

§ 6. 1. Przedmiotem ustale planu są :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na działkach z zastrzeżeniem o charakterze le nym, oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio - MNL i U
  - 2) tereny ulicy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD
- oraz zasady obsługi infrastruktur techniczn planowanego zainwestowania.

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

### **Okre lenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów poję onych w granicach obowiywania planu nale y ustala zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w niniejszej uchwale oraz zgodnie z regulacj przepisów szczególnych i odr bnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalnej i przestrzennej**

§ 8. 1. Plan ustala przeznaczenie obszaru objętego planem dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z urządzeniami obsługi mieszkańców, lokalizacji usług nieuci liwych stopnia lokalnego i ponadlokalnego oraz utrzymania terenów le nych niezabudowanych jako podstawowych funkcji obszaru.

2. Plan dopuszcza na całym obszarze objętym planem lokalizowanie zada dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomo ciami w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, dopuszczonych niniejszym planem.

3. Ustala się , e je eli w uchwale i na rysunku planu dany teren ma oznaczone funkcje przy pomocy kilku symboli, to nale y rozumie , e na ww. terenie mogą wyst powa wszystkie funkcje jednocze nie, lub jedna z nich.

§ 9. 1. Plan dopuszcza wtórne podziały istniejących działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i nakazuje wydzielenie niezabudowanych ci gów pieszo - jezdnych dla ich obsługi.

2. Plan okre la wysoko budynków dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - minimalna: 6.0m, maksymalna: 9.0m; wysoko liczona jest od poziomu terenu przy najni ej poję onym wej ciu do budynku do górnej granicy płaszczyzny stropodachu nad najwyż sz kondygnacj lub do kalenicy dachu.

#### **Przepisy w zakresie ochrony i kształtowania rodowiska przyrodniczego**

§ 10. 1. Na terenie objętym planem nie wyst pują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody; w przypadku wprowadzenia dodatkowych form ochrony przyrody, nale y stosowa się do odpowiednich przepisów szczególnych.

2. Ustala się , e dla obszarów mieszkaniowych ewentualna uci liwo obiektów usługowych i in ynieryjnych musi zamyka się w granicach tego obiektu.

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

- 1) ochrona drzewostanu sosnowego,
- 2) ochrona zadrzewienia przy ulicach: Majowej i J. Słowackiego oraz wartościowych pojedynczych drzew na działkach budowlanych, szczególnie sosny powyżej 30 lat, poprzez:
  - 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.

### **Ustalenie zasad uzbrojenia w infrastrukturę techniczną**

§ 11. 1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Ustala się zasady odprowadzenia cieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i dopuszcza na terenie objętym tym planem przebiegu istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej i wodociągowej na warunkach i za zgodą właściciela sieci - na własny koszt inwestora; przebieg ww. kolektorów musi zapewnić obsługa dotychczasowych użytkowników tych sieci; trasy ww. kolektorów należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic.

3. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych na teren własny działki; obowiązuje wymóg podczyszczania wód deszczowych odprowadzanych z jezdni i parkingów.

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. 0.5 m od gazociągu,
- 2) w linii ogrodzenia należy umieścić szafki gazowe otwierane na zewnątrz ulicy.

7. Ustala się nakaz usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów,

- 1) na terenie każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsce na cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne,
- 2) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki,
- 3) lokalizacja miejsca na pojemniki, musi umożliwić dostęp do nich z terenów komunikacji publicznej.

8. Plan ustala, jakie uzbrojenie inżynierne umieścić się w liniach rozgraniczających ulic i górow komunikacyjnych.

### **Ustalenie zasad lokalizowania ogrodzeń i rozmieszczenia reklam**

§ 12. 1. Na całym terenie objętym tym planem wyklucza się stosowanie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i metalbetonowych oraz ogrodzeń pełnych.

2. Plan ustala ogrodzenia a urowie na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 0.6m od poziomu terenu.

3. Plan ustala realizację ogrodzeń o estetyce harmonizującej z zabudową i lokalnym krajobrazem; zaleca się ujednoczenie wysokości, formy i kolorystyki ogrodzeń w pierzei każdej ulicy.

4. Plan ustala obowiązek uzgadniania miejsca usytuowania i formy reklam i znaków informacyjno - plastycznych o powierzchni większej niż 0.5m<sup>2</sup> z właścicielami organami, w tym z Urzędem Miasta.

5. Wyklucza się umieszczenia reklam i znaków informacyjno - plastycznych na drzewach, na obiektach i urządzeniach technicznych i na obiektach tworzonych do ozdoby ulic.

### **Ustalenia komunikacyjne**

§ 13. 1. Plan ustala ulicę imienia J. Słowackiego dla obszaru objętego tym planem, stanowi on ulicę dojazdową.

2. Plan wyklucza obszar komunikacyjny działek przylegających do ul. Majowej od tej ulicy.

3. Dla terenu ulicy J. Słowackiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD ustala się :

- 1) przebieg linii rozgraniczających ulicy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających równą 10.0m,
- 3) budowę urządzeń do uspokojenia ruchu, ze względu na siedzisko szkoły,
- 4) realizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W przypadku wydzielenia ci 6w pieszo - jezdnych dla obsyugi dziajk z zabudow mieszkaniow , ci gi te powinny mie szeroko co najmniej 6.0m.

### Ustalenia w sprawie parkowania

§ 14. 1. Plan ustala zasad bilansowania miejsc postojowych na terenie wyasnym ka dej inwestycji.

2. Plan ustala:

- 1) minimum dwa miejsca parkingowe na budynek mieszkalny jednorodzinny,
- 2) minimum trzy miejsca na 100.0m<sup>2</sup> powierzchni u ytkowej usyg.

3. Na caym obszarze obj tym planem wprowadza si zakaz parkowania pojazdow o dopuszczalnej masie caykowej przekraczaj cej 12 ton lub dugo ci przekraczaj cej 12.0m.

## Rozdzia 3

### Ustalenia szczegowe

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNL/U ustala si przeznaczenie podstawowe pod zabudow mieszkaniow jednorodzin oraz usygow bez okrelonego profilu na dziajkach z zastrzezeniem o charakterze le nym.

2. Na terenie mieszkaniowym MNL/U dopuszcza si lokalizacj :

- 1) wbudowanych usyg towarzyszcych nieuci liwych, ktorych uci liwo nie wykracza poza budynek; warunkiem dopuszczenia jest nie wi kszy ni 30% udzia y funkcji usygowej w projektowanej inwestycji,
- 2) sieci i urz dze infrastruktury technicznej,
- 3) dr6g dojazdowych, parkingow niezb dnych do obsyugi obszaru.

3. Na terenach mieszkaniowych MNL/U wyklucza si :

- 1) lokalizacj usyg uci liwych,
- 2) realizacj prefabrykowanych ogrodze betonowych i elbetowych oraz ogrodze pe ynych,
- 3) budow gara y i zabudowy gospodarczej w formie budynkow wolno stoj cych.

4. Plan ustala nast puj ce zasady ksztaltowania zabudowy i zagospodarowania terenu mieszkaniowego MNL/U:

- 1) istniej ca zabudowa mieszkaniowa mo e podlega wymianie, rozbudowie i przebudowie wy ycznie wedlug zasad ustalonych w planie,
- 2) przeznacza si do likwidacji wszystkie budynki i budowle tymczasowe i prowizoryczne,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNL ustala si typ zabudowy w formie budynkow wolno stoj cych i bli niaczych,
- 4) dopuszcza si podzia y terenu MNL i U na dziajki budowlane o minimalnej powierzchni 1.000m<sup>2</sup>, ustalaj c jednocze nie minimaln szeroko dziajki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolno stoj cej na 20.0m, dla zabudowy bli niaczej na 16.0m,
- 5) na caym terenie zabudowy mieszkaniowej i usygowej obowi zuje nakaz pozostawienia minimum 80% powierzchni ka dej dziajki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) ustala si maksymaln wysoko zabudowy do 2 kondygnacji, w tym poddasze u ytkowe, nie wy sz jednak ni 9.0m od poziomu terenu do najwy szego punktu dachu,
- 7) ustala si wym6g dostosowania usytuowania budynkow na dziajkach do wymaga ochrony warto ciowych zastrzewie ,
- 8) ustala si stosowanie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych, ktorych detal powinien nawi zywa do tradycyjnej przedwojennej zabudowy otwockiej,
- 9) zaleca si ujednoczenie formy i detal architektonicznego w poszczegolnych realizowanych cay ciowo zespo ych zabudowy,
- 10) ustala si nieprzekraczalne odlego ci linii zabudowy mieszkaniowej:
  - 8.0m od jezdni ul. Majowej,
  - 6.0m od jezdni ul. J. S ywackiego,
  - dopuszcza si zbli enie budynkow mieszkalnych z wbudowanymi w parterach usygami na odlego do 3.0m od linii rozgraniczaj cych ulicy Majowej po uzgodnieniu rozwi za komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczegolnymi.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 16.** Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustalenia planu na środowisko przyrodnicze.

#### **Skutki prawne ustalenia planu w zakresie zmiany wartości nieruchomości**

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

2. Wysokość stawki procentowej ustala się na poziomie:

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

#### **Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego**

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

#### **Sposób wykonania uchwały**

**§ 19. 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.

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

**§ 22.** 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 DZIAŁKI NR 62,  
63, 64, 65 W OBRĘBIE 108 PRZY UL. SÓWACKIEGO W OTWOCKU  
SKALA 1 : 500**

(grafik pominięto)