

**Mazow.00.135.1278**

**UCHWAŁA Nr XIX/183/2000  
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 15 lutego 2000 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Chrobrego"**

(Warszawa, dnia 10 listopada 2000 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XLVIII/339/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 2 września 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Kraszewskiego, Wczasów, Łokietka, Chrobrego, Tysiąclecia i Mieszka I w Otwocku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Chrobrego".

**§ 1.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o planie, oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren pomiędzy ulicami: Kraszewskiego, Wczasów, Łokietka, Chrobrego, Tysiąclecia i Mieszka I w Otwocku.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o działce budowlanej - rozumie się przez to wydzielony lub dopuszczony do wydzielienia zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczony pod zabudowę, którego powierzchnia i kształt odpowiadają przepisom zawartym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 140).

3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o zabudowie jednorodzinnej - rozumie się przez to budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż cztery mieszkania lub zespół takich budynków.

4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o zabudowie kilkurodzinnej - rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż dwa mieszkania, lub zespół takich budynków.

5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o zabudowie pensjonatowej, rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 10 pomieszczeń mieszkalnych służących do wynajmowania.

**§ 2.** 1. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza się za pomocą symboli literowych na rysunku planu.

1.1. Jeden lub pierwszy symbol literowy oznacza podstawowe lub dominujące przeznaczenie terenu.

1.2. Drugi symbol literowy oznacza dopuszczone lub zamiennie przeznaczenie terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

a) granice terenu objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, ustalone i orientacyjne,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) granica strefy obserwacji archeologicznej.

**§ 3.** 1. Ustala się, że podstawową funkcję terenu osiedla "Chrobrego" jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pensjonatowa oraz zabudowa kilkurodzinna.

2. Funkcjami uzupełniającymi są usługi oświaty, kultury religijnej oraz handlu i rzemiosła.

3. Na obszarze objętym planem dopuszczają się lokalizacje wolnostojących lub wbudowanych obiektów o funkcji usługowej, o uciążliwości nie wykraczającej poza działki budowlane.

4. Zakazuje się lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, wymienionych w § 2 i § 3 Rozporządzenia Ministra

Ochrony środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995r. (Dz.U. Nr 52, poz. 284).

5. Należy dostosować linię zabudowy do wymagań ochrony wartościowych drzew, przy zachowaniu minimalnej odległości od linii rozgraniczających ulic równej 5,0m.

6. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, za wyjątkiem garaży.

7. Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

8. Nakazuje się ochronę wartościowego drzewostanu określonego na podstawie inwentaryzacji i waloryzacji zadrzewień, wykonanej przez osobę uprawnioną.

9. Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy należy dołączyć inwentaryzację i waloryzację zadrzewień, wymienioną w pkt 6.

10. Na terenie objętym planem obowiązują zasady umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych ustalone uchwałą Rady Miasta Otwocka.

### **Obiekty chronione**

**§ 4. 1.** Część terenu objętego planem, w granicach wskazanych na rysunku planu stanowi czynnik nr 1 do uchwały, ponieważ jest w strefie obserwacji archeologicznej. W stosunku do strefy obserwacji archeologicznej plan ustala:

- 1) obowiązkiem uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian dotychczasowego użytkowania terenu, w tym lokalizacji inwestycji kubaturowych, drogowych, związanych z infrastrukturą techniczną oraz niwelacji terenu, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) realizacja uzgodnionych inwestycji w części związanych z pracami ziemnymi (w tym z pracami niwelacyjnymi) musi być prowadzona przy udziale archeologa, posiadającego zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie,
- 3) terminy realizacji inwestycji powinny uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone od maja do września.

2. Na rysunku planu wskazuje się budynek mieszkalny podlegający ochronie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.1. Wszelkie prace remontowe i modernizacyjne przy budynku należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

**§ 5. 1.** Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznacza się symbolem MN na rysunku planu.

1.1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800m<sup>2</sup>.

2. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach z zadrzewieniem o charakterze leśnym oznacza się symbolem MNLS na rysunku planu.

2.1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.

4. Nakazuje się wydzielenie dwóch miejsc postojowych na działce budowlanej na potrzeby własne.

5. Nakazuje się zachowanie co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.

6. Zaleca się stosowanie dachów pochylonych oraz form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.

### **Zabudowa pensjonatowa**

**§ 6. 1.** Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową pensjonatową oznacza się symbolem MP na rysunku planu.

1.1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500m<sup>2</sup>.

2. Przeznaczenie terenu pod zabudowę pensjonatową na działkach z zadrzewieniem o charakterze leśnym oznacza się symbolem MPLS na rysunku planu.

2.1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1800m<sup>2</sup>.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.

4. Nakazuje się wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych na działce budowlanej.

5. Nakazuje si zachowanie co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.

6. W stosunku do zabudowy oznaczonej symbolem MPLS obowiązuje nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działki w użytkowaniu tym, bez zmiany tego charakteru zadrzewienia i poszycia.

7. Zaleca si stosowanie dachów pochyłych oraz form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.

### Zabudowa mieszkaniowa kilkurodzinna

§ 7. 1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową kilkurodzinną oznacza si symbolem MD na rysunku planu.

2. Ustala si minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000m<sup>2</sup>.

3. Ustala si maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje.

4. Nakazuje si zachowanie co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.

5. Nakazuje si wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych na działce budowlanej.

6. Zaleca si stosowanie dachów pochyłych oraz form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.

### Funkcje uzupełniające

§ 8. 1. Przeznaczenie terenu pod usługi o wiaty oznacza si symbolem UO na rysunku planu.

1.1. Dopuszcza si rozbudowę i budowę obiektów na cele szkolnictwa.

1.2. Ustala si maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje.

2. Przeznaczenie terenu pod usługi kultury religijnej oznacza si symbolem Ukr na rysunku planu.

2.1. Plan adaptuje i dopuszcza rozbudowę budynków przeznaczonych na cele kultury religijnej.

3. Przeznaczenie terenu pod usługi handlu oznacza si symbolem UH na rysunku planu.

3.1. Plan ustala:

1) nie dopuszcza si lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

2) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji,

3) stosowanie rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostęp dla osób niepełnosprawnych,

4) wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników w granicach działki budowlanej.

4. Przeznaczenie terenu pod usługi i produkcję rzemieślniczą oznacza si symbolem UR na rysunku planu.

4.1. Plan ustala:

1) dopuszcza si lokalizację obiektów o funkcji usługowej i produkcji rzemieślniczej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki budowlanej,

2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,

3) wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej,

4) zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.

### Komunikacja

§ 9. 1. Plan ustala obszar komunikacyjny obszaru poprzez ulicę Kraszewskiego jako ulicę zbiorczą, ulice lokalne: Mieszka I, Tysiąclecia i Wczasów, oraz układ ulic dojazdowych.

2. Obowiązują ustalenia:

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Funkcja ulicy pasy ruchu	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość jezdni
KZ	ul. Kraszewskiego	zbiorcza	26,0m	7,0m

	od ul. Mieszka I do Wczasowej	1 x 2		
1KL	ul. Mieszka I od ul. Kraszewskiego do Tysiąclecia	lokalna 1 x 2	20,0-22,0m	7,0m
2KL	ul. Tysiąclecia od ul. Mieszka I do Wczasowej	lokalna 1 x 2	12,0m	5,5m
3KL	ul. Wczasowa od ul. Kraszewskiego do Tysiąclecia	lokalna 1 x 2	10,0-12,0m	5,5m
1KD	ul. Chrobrego od ul. Kraszewskiego do Tysiąclecia	dojazdowa 1 x 2	10,0-12,0m	5,5m
2KD	ul. Ambasadorska od ul. Kraszewskiego do Tysiąclecia	dojazdowa 1 x 2	10,0m	5,5m
3KD	ul. Czecha od ul. Mieszka I do Chrobrego	dojazdowa 1 x 2	10,0-12,0m	5,5m
1Kd	ul. Czecha od ul. Chrobrego do Wczasowej	dojazd 1 x 2	7,0m	5,0m
2Kd	ul. Łokietka od ul. Chrobrego do Wczasowej	dojazd 1 x 2	8,0m	5,0m
3Kd	ul. Chrobrego od ul. Tysiąclecia do Łokietka	dojazd 1 x 2	8,0m	5,0m
4Kd	sięgacz pieszo-jazdny	dojazd	5,0m	
5Kd	sięgacz pieszo-jezdny	dojazd	5,0m	

### Uzbrojenie techniczne

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

1.1. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z ujęć własnych.

2. Ustala się zasady odprowadzenia cieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

2.1. W stosunku do obiektów lokalizowanych przy ulicach Tysiąclecia, Wczasowej, Chrobrego, Czecha i Łokietka, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w tych ulicach, dopuszcza się odprowadzenie cieków do bezodpornych osadników szczelnych i wywóz wyspecjalizowanym transportem do punktu zlewnego przy oczyszczalni cieków.

3. Do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni ulic do studni chłonnych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic.

4. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci gazowej.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskich sieci elektroenergetycznych, poprzez istniejącą i projektowane linie SN i NN.

6. Ustala się zasady ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego.

6.1. Zakazuje się stosowania palenisk na paliwo stałe w obiektach lokalizowanych.

7. Ustala się zasady usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów.

7.1. Nakazuje się uwzględnić w projektach zagospodarowania działek możliwość wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.

### Ustalenia końcowe

**§ 11. 1.** Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi: 0% dla terenów przeznaczonych pod cele publiczne i wykupywane przez władze miasta i 30% dla terenów pozostałych.

2. Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zatwierdzony uchwałą nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej z dnia 27 listopada 1986r. (Dz.Urz. Województwa Stołecznego Warszawskiego Nr 2/87, poz. 20), w zakresie dotyczącym terenu objętego niniejszym planem, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

**§ 12.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Otwocka.

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

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**

### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "CHROBREGO" W OTWOCKU**

(grafik pominięto)