

Mazow.02.276.7177

**UCHWAŁA Nr XLVII/560/02
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 3 września 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Górecka, Bagnista, Kalinowskiego i Ródlan w Otwocku.

(Warszawa, dnia 24 października 2002 r.)

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 1999r. Nr 15, (z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym - Dz.U. z 13 grudnia 2001r. Nr 142, poz. 1591) w związku z uchwałą nr XX/193/2000 Rady Miasta Otwocka z dnia 4 kwietnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren pomiędzy ulicami: Górecka, Bagnista, Kalinowskiego i Ródlan w Otwocku.

Definicje pojęć

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o planie, oznacza to niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren pomiędzy ulicami: Górecka, Bagnista, Kalinowskiego i Ródlan w Otwocku.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) działkę budowlaną - rozumie się przez to wydzielony lub dopuszczony do wydzielenia zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczony pod zabudowę, którego kształt i powierzchnia są zgodne z obowiązującymi przepisami,
- b) zabudowie jednorodzinnej - rozumie się budynek mieszkalny zawierający jedno mieszkanie z dopuszczeniem obiektów trzypokoleniowych z jednym wejściem do budynku.
- c) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w grądzie gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowi całości nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością naturalną, typową dla konkretnego siedliska lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni wirowych, grysowych i asfaltowych.

Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Teren objęty opracowaniem w całości znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w strefie ochrony urbanistycznej. Ustalenia ogólne dla terenów MNL i MN gwarantują ochronę walorów krajobrazowych, obowiązującą zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

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

3. Tereny, dla których sformułowano szczególne ustalenia w ramach wyznaczonej funkcji, oznacza się liczbą przed symbolem literowym.

4. Rysunek planu zostaje sporządzony w jednym arkuszu stanowi on załącznik do Uchwały. Załącznik nr 1 - rysunek planu terenu pomiędzy ulicami: Górecka, Bagnista, Kalinowskiego i Ródlan.

Zakres obowiązującego rysunku planu

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia obowiązujące:

- a) Granice terenu objętego planem,
- b) Linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
- c) Symbole

Ustalenia ogólne dla terenów MNL

§ 4. 1. Tereny z zadrzewieniem o charakterze leśnym oznaczone symbolem MNL na rysunku planu przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą.

2. Dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce.
3. W przypadku fragmentarycznego zadrzewienia działek nakazuje się lokalizację nowych budynków poza terenami zadrzewionymi.
4. Zakazuje się budowy garaży i zabudowal gospodarczych w formie obiektów wolnostojących.
5. Zakazuje się naruszania naturalnej rzeźby terenu.
6. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji usługowej nieuciśliwej, handlowej lub gospodarczej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.
7. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, nie wyśz jednak niż 9,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
8. Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych.
9. Ustalona wysokość budowlanych ogrodzeń na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu w celu ochrony przed migracją drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNL na rysunku stanowi cym załącznik do uchwały obowiązujące ustalenia:

- a) Ustalona minimalna powierzchnia nowej działki pod zabudowę 1500m².
- b) Nie dopuszcza się podziału istniejących działek o powierzchni mniejszej niż normatyw.
- c) Trwałe wylesienie wyniesie do 20% powierzchni działki, nie więcej jednak niż 500m² z obowiązkiem zachowania drzewostanu na pozostałej powierzchni.
- d) Nakazuje się zachowanie minimum 80% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
- e) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych.
- f) Ustalona wysokość budowlanych ogrodzeń na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu w celu ochrony przed migracją drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.
- g) Istniejące budynki gospodarcze wolnostojące przeznaczone do użytku technicznego bez prawa ich rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MNL na rysunku stanowi cym załącznik do uchwały obowiązujące ustalenia:

- a) Minimalna powierzchnia działki nowotworzonej - 2000m².
- b) Trwałe wylesienie do 20% powierzchni działki z obowiązkiem zachowania drzewostanu na pozostałej powierzchni.
- c) Nakazuje się zachowanie minimum 80% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
- d) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych.
- e) Ustalona wysokość budowlanych ogrodzeń na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu w celu ochrony przed migracją drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MNL na rysunku stanowi cym załącznik do uchwały obowiązujące ustalenia:

- a) Zabudowa terenu możliwa jest pod warunkiem skomasowania a następnie podzielenia na 4 działki z dojazdami od ul. Bagnistej, drogi ozn. KPJ-2 i Kalinowskiego. Dopuszcza się zabudowę i podział na dwie części działki nr 87 przed komasacją pozostałego terenu,
- b) Trwałe wylesienie do 20% powierzchni nowo utworzonych działek z obowiązkiem zachowania

drzewostanu na pozostałej powierzchni,

- c) Nakazuje się zachowanie minimum 80% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- d) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- e) Ustala się budowa ogrodzenia a urowych na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu umożliwiając migrację drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MNL na rysunku stanowi cym załącznik do uchwały obowiązującej ustalenia:

- a) Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonej działki pod zabudowę 1500 m²,
- b) Nie dopuszcza się podziału istniejących działek o powierzchni mniejszej niż normatyw,
- e) Dopuszcza się plombowanie zabudowy na działkach niezabudowanych,
- f) Trwałe wylesienie wyniesie do 20% powierzchni działki z obowiązkiem zachowania drzewostanu na pozostałej powierzchni,
- g) Nakazuje się zachowanie minimum 80% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- h) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- i) Ustala się budowa ogrodzenia a urowych na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu umożliwiając migrację drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.

Ustalenia ogólne dla terenów MN

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolem MN na rysunku planu przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną wolno stojącą.

- 2. Dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce.
- 3. Zakazuje się budowy garaży i zabudowy gospodarczych w formie obiektów wolno stojących.
- 4. Dopuszcza się wbudowanie w budynki mieszkalne funkcji usługowej (nieucieliwiej), handlowej lub gospodarczej. Łączna powierzchnia tych funkcji nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni budynku.
- 5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, nie wyższą jednak niż 9,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.
- 6. Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych.
- 7. Ustala się budowa ogrodzenia a urowych na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu umożliwiając migrację drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.

Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 5MN na rysunku stanowi cym załącznik do uchwały obowiązującej ustalenia:

- a) Dopuszcza się podział działek oznaczonych na rysunku planu, pozostałe działki nie mogą ulegać podziałom.
- b) Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
- c) Istniejące budynki gospodarcze wolno stojące przeznaczone do użytku technicznego bez prawa ich rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania.
- d) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych.
- e) Ustala się budowa ogrodzenia a urowych na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu umożliwiając migrację drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 6MN na rysunku stanowi cym załącznik do uchwały obowiązującej ustalenia:

- a) Minimalna powierzchnia nowoutworzonej działki 700 m²,
- b) Przed przystąpieniem do zabudowy działek 72 i 73/2 nakazuje się zabezpieczenie skarpy pomiędzy tymi działkami,
- c) Istniejące budynki gospodarcze wolno stojące przeznaczone do użytku technicznego bez prawa ich rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania,

- d) Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- e) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- f) Ustala się budowy ogrodzeń a urowych na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 7MN na rysunku stanowi cym załącznik do uchwały obowiązuje następujące ustalenia:

- a) Obowiązuje zakaz podziału działek,
- b) Teren całkowicie zabudowany. Nowa zabudowa dopuszczalna jedynie w drodze wymiany istniejących, z tych technicznie budynków na nowe,
- c) Istniejące budynki gospodarcze przeznaczone do użytku technicznego bez prawa rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania,
- d) Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- e) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- f) Ustala się budowy ogrodzeń a urowych na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 8MN na rysunku stanowi cym załącznik do uchwały obowiązuje następujące ustalenia:

- a) Nowa zabudowa dopuszczalna jedynie w drodze wymiany istniejących, z tych technicznie budynków na nowe,
- b) Istniejący budynek gospodarczy przeznaczony do użytku technicznego bez prawa rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne,
- c) Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- d) Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- e) Ustala się budowy ogrodzeń a urowych na całej wysokości lub na podmurówce o wysokości do 10 cm od poziomu terenu umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny, szczególnie ptaków, gadów i drobnych ssaków.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 9MN na rysunku stanowi cym załącznik do uchwały obowiązuje następujące ustalenia:

- a) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub wymianę istniejącego budynku mieszkalnego,
- b) Obowiązuje zakaz podziału działek,
- c) Istniejący budynek gospodarczy przeznaczony do użytku technicznego bez prawa rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania,
- d) Nakazuje się zachowanie minimum 70% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.

§ 15. 1. Adaptuje się przebieg ulic Bagnistej i Kalinowskiego oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-1 i KD-2 w ustalonych istniejących liniach regulacyjnych.

2. Ulica Górecka oznaczona na rysunku planu symbolem KD-3, zostanie poszerzona do 10m szerokości, w liniach rozgraniczających.

3. Ulica Różnana oznaczona na rysunku planu symbolem KPJ-1 zostanie poszerzona do 7,0m (ciężko pieszo - jezdny).

4. Ulica Bez Nazwy oznaczona na rysunku planu symbolem KPJ-2 zostanie poszerzona do 7,0m (ciężko pieszo - jezdny).

Infrastruktura

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

2. Ustala się zasady odprowadzenia cieków do miejskiej kanalizacji, sieć grawitacyjna.

3. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych na teren działki własnej.

4. Czynnikiem grzewczym na tym terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub energia elektryczna.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej.
6. Lokalizacja stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu.
7. Ustala się zasady usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów.
8. W projektach zagospodarowania działek należy uwzględnić odpowiednio zagospodarowane miejsca 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.

Skutki uchwalenia planu

§ 17. 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 30%.

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. Woj. Stołeczny warszawski Nr 2/87, poz. 2) w zakresie dotyczącym terenu objętego niniejszym planem, w granicach określonych na rysunkach planu.

3. Załącznik do Uchwały stanowi:

- rysunek planu w skali 1: 1000 (dotyczy on terenu pomiędzy ulicami: Górecka, Bagnista, Kalinowskiego i Ródlan).

§ 18. 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

m. OTWOCK

(grafik pominięto)