

**RADA MIASTA
OTWOCKA**

**UCHWAŁA NR VI / 53 / 2003
RADY MIASTA OTWOCKA
z dnia 29 kwietnia 2003 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego działki nr 71/5 i 71/6 w obrębie 3 w Otwocku**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXV/422/01 Rady Miasta Otwocka z dnia 4 września 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 71/5 i 71/6 w obrębie 3 w Otwocku.

§ 1

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o planie, oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący działki nr ew. 71/5 i 71/6 w obrębie 3, położone pomiędzy ulicami: Kołłątają, Majową i Mazowiecką w Otwocku, zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) działce budowlanej – rozumie się przez to wydzielony lub dopuszczony do wydzielenia zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczony pod zabudowę,
 - 2) zabudowie kilkurodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny zawierający od dwóch do dwunastu mieszkań lub zespół takich budynków,
 - 3) instalacji – rozumie się przez to obiekt budowlany lub stacjonarne urządzenie techniczne, którego eksploatacja może spowodować wprowadzenie do powietrza, wody, gleby lub ziemi, w wyniku działalności człowieka, pośrednio lub bezpośrednio – substancji lub energii,
 - 4) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trwałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
3. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza się za pomocą symboli literowych.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia:
 - 1) granica terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) oznaczenie drzewa oraz szpalerów drzew o walorach przyrodniczych i krajobrazowych wskazanych do zachowania i ochrony,
 - 5) usytuowanie zjazdów z ulic.

§ 2

Ustalenia ogólne

1. Ustala się, że funkcją obszaru objętego planem są usługi handlu, gastronomii, obsługa komunikacji samochodowej oraz zabudowa mieszkaniowa kilkurodzinna.
2. Nakazuje się stosowanie w ogólnodostępnych budynkach i budowlach rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostępność dla osób niepełnosprawnych.
3. Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

§ 3

Przeznaczenie terenów

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową kilkurodzinną oznacza się symbolem **MD**.
- 1.1. Obowiązują ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych,
 - 2) wysokość budynków do czterech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Kołtątaja,
 - 4) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) zachowanie i ochrona drzewa o walorach przyrodniczych i krajobrazowych wskazanego na rysunku planu,
 - 6) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy Kołtątaja w miejscu wskazanym na rysunku planu,
 - 7) wydzielenie miejsc postojowych dla pojazdów w ilości: 1 miejsce na mieszkanie w granicach działki budowlanej,
 - 8) zaleca się stosowanie form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.
2. Przeznaczenie terenu pod usługi gastronomii oznaczona się symbolem **UG**.
- 2.1. Obowiązują ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług gastronomii wyłącznie z siedzącymi miejscami konsumpcyjnymi,
 - 2) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Kołtątaja,
 - 4) zakazuje się budowy budynku o konstrukcji nietrwałej,
 - 5) zachowanie co najmniej 60 % powierzchni biologicznie czynnej,
 - 6) ustala się jeden wspólny zjazd z ulicy Kołtątaja do terenów usług gastronomii i stacji paliw, w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu,
 - 7) wydzielenie miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników i własnych, w ilości obliczonej na podstawie analizy uwzględniającej wielkość i położenie obiektu, w granicach działki budowlanej,
 - 8) zaleca się zagospodarowanie zielenią wysoką i niską o charakterze dekoracyjnym i izolacyjnym pasa terenu wzdłuż granicy z terenem zabudowy kilkurodzinnej.
3. Przeznaczenie terenu pod stację paliw oznacza się symbolem **KS**.
- 3.1. Dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech dystrybutorów paliw płynnych, dystrybutora gazu oraz myjni.
- 3.2. Obowiązują ustalenia:
 - 1) ustala się jeden wspólny zjazd z ulicy Kołtątaja do terenów usług gastronomii i stacji paliw, oraz jeden zjazd z ulicy Majowej, w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu,
 - 2) obowiązuje zachowanie co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) zaleca się stosowanie form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.
4. Przeznaczenie terenu pod usługi handlu oznacza się symbolem **UH**.
- 4.1. Obowiązują ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług handlu (za wyjątkiem handlu hurtowego) o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 2000 m²,
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji hurtowni, składów, oraz lokowania powierzchni handlowej na zewnątrz budynku,
 - 3) nie dopuszcza się podziału na działki budowlane,

- 4) zakazuje się budowy budynków o konstrukcji nietrwałej,
- 5) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulic Mazowieckiej i Majowej,
- 7) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy Majowej w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu,
- 8) zachowanie co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) zachowanie i ochrona szpalerów drzew o walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu,
- 10) wydzielenie miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników i własnych, w ilości obliczonej na podstawie analizy uwzględniającej wielkość i położenie obiektu, w granicach działki budowlanej,
- 11) zaleca się stosowanie form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem

§ 4

Ochrona środowiska

1. Eksploatacja instalacji i urządzeń nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
2. Powierzchnia objęta wyłączeniem gruntów z produkcji leśnej nie może przekroczyć następujących limitów:
 - 1) pod zabudowę wielorodzinną na działce nr 71/5 – 960 m²,
 - 2) pod usługi gastronomii na działce nr 71/6 – 480 m²,
 - 3) pod obsługę komunikacji samochodowej na działce nr 71/6 – 700 m²,
 - 4) pod usługi handlu na działce nr 71/6 – 3800 m².
- 2.1. Pozostałą powierzchnię należy utrzymać jako biologicznie czynną, pod trwałą uprawą leśną.
3. Zaleca się zachowanie wartościowych zadrzewień bez zmiany ich leśnego charakteru, oraz wskazuje się drzewo i szpalery drzew do zachowania i ochrony.

§ 5

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych na terenie zabudowy mieszkaniowej należy zagospodarować w sposób zabezpieczający środowisko przed zanieczyszczeniem, w granicach działki budowlanej.
 - 3.1. Wody opadowe z terenów usług i stacji paliw należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej po ich wstępnym oczyszczeniu.
4. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci gazowej.
5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskich sieci elektroenergetycznych, poprzez istniejące i projektowane linie SN i nn.
6. Ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju o niskiej zawartości siarki, lub energii odnawialnych.
 - 6.1. Zakazuje się stosowania palenisk na paliwo stałe.
7. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na wyznaczone wysypisko odpadów.
 - 7.1. Nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych poprzez wyznaczenie miejsca na

trzy oznaczone pojemniki na surowce wtórne oraz pojemnik na odpady nie podlegające przetwarzaniu.

§ 6

Ustalenia końcowe

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. Załącznik nr 1 do uchwały stanowi rysunek planu w skali 1:1000.
3. Podstawę zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne stanowi zgoda Wojewody Mazowieckiego nr WŚR.VIII-6112/115/2002 z dnia 27 listopada 2002 r. na przeznaczenia gruntów leśnych na cele mieszkaniowe i usługowe.
4. Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zatwierdzony uchwałą Nr XVII/77/86 Miejskiej Rady Narodowej z dnia 27 listopada 1986 r. (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 1:1000.

§ 7

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIASTA OTWOCKA


mgr Alicja Azulewicz - Rek