

Mazow.01.177.2852

**UCHWAŁA Nr XXII/221/2001
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 4 lipca 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Samorz dowa".

(Warszawa, dnia 28 sierpnia 2001 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 15 z 1999r. - 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 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XLIII/309/97 Rady Miasta Otwocka z dnia 6 maja 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Samorz dowa, Kościuszki, Lenin, Inwalidów Wojennych i Piłsudskiego w Otwocku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu "Samorz dowa".

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o planie, oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren pomiędzy ulicami: Samorz dowa, Kościuszki, Lenin, Inwalidów Wojennych i Piłsudskiego w Otwocku.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o działce budowlanej - rozumie się przez to wydzielony lub dopuszczony do wydzielenia zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczony pod zabudowę, którego powierzchnia i kształt są zgodne z obowiązującymi przepisami.

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.

3. 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.

§ 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) oznaczenie budynków budowanych pod ochroną Konserwatora Zabytków,

e) oznaczenie wartościowych drzew do zachowania i ochrony.

§ 3. Ustalenia ogólne

1. Ustala się, że podstawową funkcję terenu osiedla "Samorz dowa" jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i kilkurodzinna.

2. Funkcjami uzupełniającymi są usługi o charakterze unikalnym, usługi o wartości, kultury religijnej, sportu oraz handlu i rzemiosła.

3. 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).

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

5. Zakazuje si realizacji wolnostoj cych budynków gospodarczych, za wyj tkiem gara y.
6. Zakazuje si budowy ogrodze z prefabrykatów betonowych oraz ogrodze peñnych.

§ 4. Tereny i obiekty chronione

1. Nakazuje si zachowanie i ochron pomnika przyrody "D by Otwockie", obejmuj cego obszar o powierzchni 7800m², oznaczonego symbolem LS na rysunku planu.

- 1.1. Granice i zasady ochrony obszaru oznaczonego symbolem LS winny by zgodne z obowi zuj cym aktem prawnym dotycz cym tego obszaru.
- 1.2. Plan wyznacza stref ochronn w promieniu 15m od granic pomnika przyrody, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu. Wszelka działalno inwestycyjna w granicach pomnika i strefy ochronnej, w tym zmiana u ytkowania terenu, wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
- 1.3. W granicach pomnika i strefy ochronnej zakazuje si realizacji obiektów budowlanych, prowadzenia prac ziemnych i utwardzania terenu, za wyj tkiem przypadków okre lonych w pkt 1.4.
- 1.4. Dopuszcza si wykonanie prac zwi zanych z budow infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w ulicach Samorz dowej i Sówackiego, pod warunkiem dokonania uzgodnie z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

2. Nakazuje si zachowanie i ochron drzew o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu.

- 2.1. Na obszarze obj tym planem nakazuje si ochron warto ciowego drzewostanu, wyznaczanego na podstawie inwentaryzacji i waloryzacji zadrzewie , wykonanej przez osob uprawnion .
- 2.2. Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nale y doć czy inwentaryzacji i waloryzacji zadrzewie , wymienion w pkt. 2.1.

3. Plan wskazuje obiekty zabytkowe obj te ochron Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.1. Ochron obj to nast puj ce obiekty:

L.p.	adres	Nr ew. działki	użytkowanie
1	ul. Chopina 17	18 obr. 51	budynek mieszkalny
2	ul. Kościuszki 5	47 obr. 94	budynek mieszkalny
3	ul. Kościuszki 7	47 obr. 94	budynek mieszkalny
4	ul. Kościuszki 19	36 obr. 95	budynek mieszkalny
5	ul. Kościuszki 29	36 obr. 96	budynek mieszkalny
6	ul. Kościuszki 37	42 obr. 96	budynek mieszkalny
7	ul. Kościuszki 39	42 obr. 96	budynek mieszkalny
8	ul. Ieśna 10	41/2 obr. 96	budynek mieszkalny
9	ul. Samorzadowa 38	19/1 obr. 52	budynek mieszkalny
10	ul. Reymonta 16	48 obr 94	budynek mieszkalny
11	ul. Reymonta 29a	15 obr. 51	budynek mieszkalny
12	ul. Reymonta 29b	15 obr. 51	budynek mieszkalny

3.2. Wszelka działalno inwestycyjna, w tym remonty zabezpieczaj ce, wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 5. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. Przeznaczenie terenu pod zabudow mieszkaniow jednorodzin na działkach niele nych oznacza si symbolem MN na rysunku planu.

- 1.1. Dopuszcza si lokalizacji wolnostoj cych lub wbudowanych obiektów o funkcji usługowej, o uci liwo ci nie wykraczaj cej poza działk budowlan , pod warunkiem wykazania w projekcie

zagospodarowania, jego pojęcie, powierzchnia oraz dostępność komunikacyjna działki są odpowiednie do lokalizacji wybranej funkcji.

- 1.2. Ustala się minimalna powierzchnia działki budowlanej na 600m², pod warunkiem uzbrojenia terenu w sieć wodociągów i kanalizacyjną oraz przyłączenia budynku do sieci.
- 1.3. Ustala się minimalna powierzchnia działki budowlanej dla lokalizacji zabudowy zaopatrzonej w wodę z własnego ujęcia, z odprowadzeniem cieków do szczelnych osadników cieków na 800m².
- 1.4. Nakazuje się zachowanie co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.
2. Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną na działkach pokrytych zadrzewieniem o charakterze leśnym oznacza się symbolem MN_{LS} na rysunku planu.
 - 2.1. Ustala się minimalna powierzchnia działki budowlanej na 1700 m².
 - 2.2. Nakazuje się zachowanie co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością, bez zmiany leśnego charakteru zadrzewienia i poszycia.
 - 2.3. Warunkiem lokalizacji zabudowy jest uzyskanie zgody właściwych władz na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.
3. Linie podziału na działki budowlane określa się orientacyjnie.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.
5. Nakazuje się wydzielenie dwóch miejsc postojowych na działce budowlanej na potrzeby własne.
6. Zaleca się stosowanie dachów pochyłych oraz form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.

§ 6. Zabudowa mieszkaniowa kilkurodzinna

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową kilkurodzinną na działkach leśnych oznacza się symbolem MD na rysunku planu.
 - 1.1. Ustala się minimalna powierzchnia działki budowlanej na 2000 m².
 - 1.2. Nakazuje się zachowanie co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.
2. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową kilkurodzinną na działkach pokrytych zadrzewieniem o charakterze leśnym oznacza się symbolem MD_{LS} na rysunku planu.
 - 2.1. Ustala się minimalna powierzchnia działki budowlanej na 2000 m².
 - 2.2. Nakazuje się zachowanie co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością, bez zmiany leśnego charakteru zadrzewienia i poszycia.
 3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje.
 4. Nakazuje się wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych na działce budowlanej.
 5. Zaleca się stosowanie dachów pochyłych oraz form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.

§ 8. Funkcje uzupełniająca

1. Przeznaczenie terenu pod usługi o wiaty oznacza się symbolem UO na rysunku planu.
 - 1.1. Dopuszcza się rozbudowę i budowę obiektów na cele szkolnictwa.
 - 1.2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje.
2. Przeznaczenie terenu pod usługi kultury religijnej oznacza się symbolem Ukr na rysunku planu.
 - 2.1. Plan adaptuje i dopuszcza rozbudowę budynków służyących celom kultury religijnej oraz działalnośći statutowej zakonów, w tym funkcji zdrowia i opieki społecznej.
 - 2.2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje.
 - 2.3. Budowa lub rozbudowa obiektów na gruntach leśnych wymaga uzyskania zgody właściwych władz na zmianę użytkowania terenów leśnych.
3. Przeznaczenie terenu pod usługi o charakterze unikalnym oznacza się symbolem UU na rysunku planu.
 - 3.1. Na terenie przeznaczonym pod usługi o charakterze unikalnym dopuszcza się lokalizację usług zdrowia, o wiaty, nauki, kultury i turystyki.
 - 3.2. Dopuszcza się podział działki nr ew. 2 z obręb 51 pod warunkiem zachowania minimum 80% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.
 - 3.3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje.
 - 3.4. Nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających dostęp dla osób niepełnosprawnych.
4. Przeznaczenie terenu pod usługi sportu oznacza się symbolem US na rysunku planu.

4.1. Plan adaptuje i dopuszcza rozbudowę obiektów kubaturowych i naziemnych służyących usługom sportu.

5. Przeznaczenie terenu pod usługi handlu oznacza się symbolem UH na rysunku planu.

5.1. Plan ustala:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji,
- 2) stosowanie rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostęp dla osób niepełnosprawnych,
- 3) nakazuje się zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością,
- 4) wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

5.2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla wyjątki obiektów usług handlu.

6. Przeznaczenie terenu pod usługi i produkcję rzemieślniczą oznacza się symbolem UR na rysunku planu.

6.1. Plan ustala:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji usługowej i produkcji rzemieślniczej o powierzchni 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.

6.2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla wyjątki obiektów usług rzemieślniczych.

7. Przeznaczenie terenu pod usługi różnego rodzaju oznacza się symbolem U na rysunku planu.

7.1. Plan ustala:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji usługowej o powierzchni nie wykraczającej poza granice działki budowlanej,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do dwóch 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.

7.2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla wyjątki obiektów usługowych.

§ 9. Komunikacja

1. Plan ustala obszar komunikacyjny obszaru poprzez ulice Reymonta, Samorządową i Żeromskiego jako ulice zbiorcze, ulice lokalne: Kościuszki, Kopernika, Kościelnej, Geislera i Leśną, oraz układ ulic dojazdowych.

2. Obowiązująco ustalenia:

Symbol na planie	Nazwa ulicy	Funkcja ulicy Pasy ruchu	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość jezdni
1 KZ	ul. Reymonta od ul. Samorządowej do Żeromskiego	zbiorcza 1 x 2	20,0 m	7,0 m
2 KZ	ul. Żeromskiego od ul. Inwalidów Wojennych do Samorządowej	zbiorcza 1 x 2	23,0 m	7,0 m
1 KL	ul. Samorządowa od ul. Kościuszki do Żeromskiego	zbiorcza 1 x 2	14,0 m - 20,0 m	7,0 m
2 KL	ul. Kościuszki od ul. Samorządowej do Żeromskiego	lokalna 1 x 2	15,0 m - 12,0 m	5,5 m
3 KL	ul. Kopernika od ul. Kościelnej do Żeromskiego	lokalna 1 x 2	16,0 m - 10,0 m	5,5 m

4 KL	ul. Kościelna od ul. Kościuszki	lokalna 1 x 2	15,0 m	5,5 m
5 KL	ul. Geislera od ul. Kościuszki do Reymonta	lokalna 1 x 2	15,0 m - do 12,0 m	5,5 m
6 KL	ul. Leśna od ul. Inwalidów Wojennych do Żeromskiego	lokalna 1 x 2	12,0 m	5,5 m
1 KD	ul. Ceglana od ul. Samorządowej do Moniuszki	dojazdowa 1 x 2	12,0 m	5,5 m
2 KD	ul. Moniuszki od ul. Samorządowej do Żeromskiego	dojazdowa 1 x 2	10,0 m	5,0 m
3 KD	ulica projektowana od ul. Moniuszki do ul. Chopina	dojazdowa 1 x 2	10,0 m	5,0 m
4 KD	ul. Chopina od ul. Reymonta do Słowackiego	dojazdowa pieszo - jezdna	8,0 m	
5 KD	ul. Chopina od ul. Kościuszki do Reymonta	dojazdowa 1 x 2	10,0 m	5,0 m
6 KD	ul. Przeskok od ul. Geislera do ul. Leśnej	dojazdowa 1 x 2	10,0 m	5,0 m
7 KD	ul. Inwalidów Wojennych od ul. Leśnej do Willowej	dojazdowa	10,0 m - 12,0 m	5,0 m
8 KD	ul. Willowa od ul. Inwalidów Wojennych do Kościuszki	dojazdowa	10,0 m	5,0 m
1 Kd	ul. Słowackiego z projektowanym przedłużeniem od ul. Reymonta	dojazd pieszo-jezdny	10,0 m - 6,0 m	
2 Kd	ulica projektowana	dojazd pieszo-jezdny	8,0 m	
3 Kd	ulica projektowana	dojazd pieszo-jezdny	8,0 m	
4 Kd	ul. Widok od ul. Kopernika do Reymonta	dojazd pieszo-jezdny	8,0 m	
5 Kd	ul. Składowa od ul. Przeskok bez włączenia do skrzyżowania ulic Żeromskiego i Reymonta	dojazd pieszo-jezdny	8,0 m - 6,0 m	
6 Kd	ul. I Pułku Praskiego od ul. Leśnej	dojazd pieszo-jezdny	8,0 m	
Kd	sięgacz pieszo-jezdny	dojazd pieszo-jezdny	5,0 m	

§ 10. Uzbrojenie techniczne

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Ustala się zasady odprowadzenia cieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
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 napędowego.
- 6.1. Zakazuje się stosowania palenisk na paliwo stałe w obiektach lokalizowanych.
7. Ustala się zasady usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie wysypisko odpadów.
- 7.1. Nakazuje się uwzględnić w projektach zagospodarowania działek możliwość wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.

§ 11. 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. Wyjątkowo tereny przeznaczone pod cele publiczne i wykupywane przez Władze Miasta, dla których stawka procentowa wynosi 0%.
3. 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 Stołeczno-Warszawskiego Nr 2/87 poz. 20), w zakresie dotyczącym terenu objętego niniejszym planem, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000.
4. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000,
 - 2) zgoda Wojewody Mazowieckiego Nr WO .VII-6112/24/2000 z dnia 6 marca 2000r. na przeznaczenie gruntów przeznaczonych na cele nieleśne.

§ 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.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(grafik pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

WO .VII-6112/24/2000

Decyzja

Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 5 i art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.) oraz art. 104 KPA, po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Miasta Otwocka z dnia 28 stycznia 2000r. Nr A.7332 b/29/2000,

1. wyrażam zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego os. "Samorzódowa" n.w. działek leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i poszerzenie ulic) tj.:

1) działki nr 14 obr. 52 o pow. 5068m²

2) działki nr 21 obr. 52 o pow. 5030m²

Warunkiem udzielenia zgody jest wprowadzenie do planu odnośnego budownictwa mieszkaniowego:

- normatywu powierzchniowego dla działek nowych nowo tworzonych min. 2000m²,
- ograniczenia zabudowy do jednego budynku na działce normatywnej,
- ograniczenia powierzchni wyłączonej z produkcji na działce normatywnej do 20% powierzchni takiej działki ale nie więcej niż 400m².

2. nie wyrażam zgody na przeznaczenie w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Otwocka działki leżące nr 84/1 obr. 99-100 nie stanowi więcej wjasności SKP na cele nieleśne (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne), położonej na terenie Otwock - Jabłonna.
3. pozostawiam bez rozpatrzenia kwestię zmiany przeznaczenia na cele nieleśne działek leżących nr nr 55/2, 54/1, 54/4 i 54/5 obr. 95 położonych w Otwocku przy ul. Geislera jak bezprzedmiotow .

Uzasadnienie

Działki nr nr 14 i 21 obr. 52 położone na terenie zabudowanym i uzbrojonym, stanowi plomby w różnej istniejącej zabudowy.

Działka nr 84/1 obr. 99-100 stanowi część tego kompleksu leżącego na terenie nie zabudowanym.

Na teren działek nr nr 54 i 55 (przed wtórnym podziałem) wydana została przez Ministra O ZNiL zgoda na zmianę przeznaczenia (pismo z dnia 15 października 1996r. Nr Dlonl-4791-O-49/96) w związku z czym nie zachodzi potrzeba udzielania powtórnej zgody przez Wojewodę .

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Ministra Rodowiska w terminie 14 dni od daty otrzymania.