

Mazow.02.237.6066

**UCHWAŁA Nr XLVI/540/02
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 25 czerwca 2002 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmuj cego obr b
114 w Otwocku.**

(Warszawa, dnia 6 wrze nia 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, z pó niejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorz dzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591), w zwi zku z uchwaŸ nr LIX/419/98 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 maja 1998r. w sprawie przyst pienia do sporz dzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmuj cego obr b 114, uchwała si miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmuj cego obr b 114 w Otwocku.

§ 1. 1. Ilekro w uchwale jest mowa o planie, oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmuj cy obszar obr bu 114 zawarty pomi dzy ulicami: Such , Majow i Wysok w Otwocku.

2. Ilekro w uchwale jest mowa o:

- 1) dziaŸce budowlanej - rozumie si przez to wydzielony lub dopuszczony do wydzielenia zgodnie z ustaleniami planu teren przeznaczony pod zabudow ,
- 2) zabudowie jednorodzinnej - w niniejszym planie rozumie si przez to budynek wolnostoj cy zawieraj cy nie wi cej ni cztery mieszkania,
- 3) funkcjach usŸugowych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - rozumie si przez to usŸugi z wykorzystaniem urz dze sŸu cych dziaŸalno ci, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludno ci, a które nie wytwarzaj dóbr materialnych metodami przemysŸowymi,
- 4) podziaŸy terenu na dziaŸki budowlane w granicach warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - rozumie si przez to taki podziaŸ geodezyjny terenu, w wyniku którego ka da z dziaŸek posiada b dzie wymagany udziaŸpowierzchni biologicznie czynnej,
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie si przez to cz dziaŸki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w gŸ b gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowi ca nawierzchni dojazdów i doj pieszych, pokryta trwaŸy ro linno ci .

§ 2. 1. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza si za pomoc symboli literowych na rysunku planu.

2. Nast puj ce oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowi ustalenia:

- 1) granica terenu obj tego planem,
- 2) linie rozgraniczaj ce tereny o ró nych funkcjach i ró nych zasadach zagospodarowania,
- 3) podziaŸy na dziaŸki budowlane adaptowane w planie i projektowane,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony urbanistycznej oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 3. Ustalenia ogólne

1. Ustala si , e podstawow funkcj obszaru obj tego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dziaŸkach le nych i niele nych.
2. Funkcje uzupeŸniaj ce stanowi usŸugi o charakterze unikalnym.
3. Zakazuje si lokalizacji inwestycji mog cych znac co oddziaŸywa na rodowisko, zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo ochrony rodowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627).
4. Na caŸym obszarze obj tym planem dopuszcza si lokalizacj funkcji usŸugowych w formie obiektów

wbudowanych, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza budynek, pod warunkiem zachowania ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem powierzchni placów postojowych na działce własnej zgodnie z pkt 6.

5. Obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionej rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 16 września 1997r., zmienionym rozporządzeniem Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 93, poz. 911); przebieg granicy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz strefy ochrony urbanistycznej wskazany jest na rysunku planu.
6. Ustala się wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych na działce własnej, w tym dla zabudowy mieszkaniowej dwa miejsca postojowe na działce budowlanej, dla funkcji usługowych według obowiązujących przepisów.
7. Należy dostosować linię zabudowy do wymagań ochrony wartościowych drzew, przy zachowaniu minimalnej odległości od linii rozgraniczających ulic równej 5,0m.
8. Zakazuje się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

§ 4. Zabudowa jednorodzinna

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą na działkach nieleśnych oznacza się symbolem MN.
 - 1.1. Adaptuje się istniejący podziałowy działek wskazany na rysunku planu; nie dopuszcza się wtórnego podziału na działki budowlane.
 - 1.2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.
 - 1.3. Nakazuje się zachowanie co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.
2. Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą na działkach pokrytych zadrzewieniem o charakterze leśnym oznacza się symbolem MNL.
 - 2.1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2.000 m², z wyjątkiem działek wymienionych w pkt 2.2.
 - 2.2. Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną na działkach wydzielonych z podziału działki nr ew. 4 przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki budowlanej równej 1.800 m².
 - 2.3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.
 - 2.4. Nakazuje się zachowanie co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.
 - 2.5. Powierzchnia objęta wyłączeniem gruntów leśnych z produkcji leśnej nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, nie więcej niż 400 m².
3. Linie podziału na działki budowlane określa się orientacyjnie.
4. Ustala się wydzielenie dwóch miejsc postojowych na własnej działce budowlanej.
5. Zaleca się stosowanie dachów pochyłych oraz form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.

§ 5. Usługi o charakterze unikalnym

1. Przeznaczenie terenu pod usługi o charakterze unikalnym oznacza się symbolem UU.
2. Dopuszcza się lokalizację usług zdrowia, o wiaty, nauki, kultury, turystyki oraz obiektów sportowych działających na podstawie statutów zakonów.
3. Nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.
4. Nakazuje się zachowanie co najmniej 80% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością, bez zmiany leśnego charakteru zadrzewienia i poszycia.
5. Powierzchnia objęta wyłączeniem gruntów z produkcji leśnej nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.
7. Zaleca się stosowanie dachów pochyłych oraz form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.
8. Ustala się wydzielenie co najmniej 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, w granicach terenu.

§ 6. Komunikacja

1. Ustala się obszar komunikacyjny obszaru poprzez ulice Majów, Suchy i Wysoki oraz dojazd

pieszo-jezdny.

2. Obowiązki ustalenia:

Symbol	Nazwa ulicy	Funkcja ulicy Pasy ruchu	Szerokość w liniach rozgraniczających	Postulowana szerokość jezdni
1 KZ	Majowa	zbiorcza 1 x 2	18,0 - 20,0 m	7,0 - 9,0 m
2 KZ/KD	Sucha	zbiorcza na odcinku od ul. Majowej do ul. Marszałkowskiej 1 x 2	18,0 m na odcinku od ul. Majowej do ul. Marszałkowskiej	5,5 - 6,0 m
		dojazdowa na pozostałym odcinku	10,0 m na pozostałym odcinku	5,0 m
3 KD	Wysoka	dojazdowa 1 x 2	10,0 m	5,5 m
4 Kd	dojazd	dojazd pieszo-jezdny	6,0 m zawrotka 10,0 m x 12,0 m	

§ 7. Uzbrojenie techniczne

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Ustala się zasady zbiorczego odprowadzenia ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.
3. Wody opadowe z obszarów zabudowy jednorodzinnej i usług o charakterze unikalnym należy odprowadzać do gruntu na terenie własnej działki budowlanej.
4. Do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni ulic do studni chłonnych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic.
5. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci gazowej.
 - 5.1. Należy zachować odległość ogrodzenia od gazociągu nie mniejszą niż 0,5 m.
6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci energetycznej, poprzez istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe wewnętrzne i słupowe.
 - 6.1. Wskazuje się celowo prowadzenia istniejących i projektowanych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych.
7. W liniach rozgraniczających ulic rezerwuje się trasy dla prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego.
8. Ustala się zasady ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub energii odnawialnych.
 - 8.1. Zakazuje się stosowania palenisk na paliwo stałe.
9. Ustala się zasady usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie wysypisko odpadów.
 - 9.1. Nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych poprzez wyznaczenie miejsca na trzy pojemniki na surowce wtórne oraz pojemnik na odpady niepodlegające przetworzeniu.

§ 8. 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. 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 1:1.000.
3. Załącznik nr 1 do uchwały stanowi rysunek planu w skali 1:1.000.
4. Podstawą zmiany przeznaczenia terenów zielonych na cele nieleśne stanowi następujące dokumenty:
 - 1) zgoda Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr Dlon-4791-0-76/97 z dnia

29 października 1997r. na przeznaczenie gruntów leśnych na działkach nr ew. 3, 4 i 5 w obrębzie 114 na cele nieleśne,

- 2) zgodą Wojewody Mazowieckiego nr WO . VII.6112/99/2001 z dnia 19 października 2001r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na działkach nr ew. 1/1, 1/2, 2, 6, 7/1, 7/2, 7/3, 8/1, 8/2, 8/3, 9 i 10 w obrębzie 114 na cele nieleśne.

§ 9. 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 "OBR. B 114"

(grafik pominięto)