



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 maja 2023 r.

Poz. 6140

UCHWAŁA NR LXXXII/880/23 RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LXVII/738/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej, Rada Miasta Otwocka uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne i ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, przyjętego Uchwałą nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej, zwany dalej „planem”, obejmujący fragmenty działek o nr ew.: 56/32, 56/33, 73/2 z obr. 46 o łącznej powierzchni 0,47 ha, którego granica przebiega liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem LS w kwartale VI w planie zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego swym zasięgiem pas terenów PKP oraz tereny do niego przyległe wraz z centrum, biegnący przez miasto Otwock z północnego zachodu na południowy wschód – etap II, część A obejmująca kwartały I-VII i DVIII, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Otwocka nr XXXII/359/2001 z dnia 22 maja 2001 r.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne planu.

§ 3. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budowli oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 2) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budowli oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony liniami zabudowy;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, niesłużąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin i retencję wód opadowych oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;
- 4) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 5) symbol terenu – symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 6) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 8) wysokość zabudowy – dla obiektów budowlanych innych niż budynki jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

§ 4. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) obszary objęte ochroną – 15-metrowa strefa ochrony pomnika przyrody.

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej.

§ 6. 1. Na rysunku planu oznaczono pomnik przyrody – dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – wraz z 15-metrową strefą ochrony ustaloną niniejszym planem.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

3. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) ochrona środowiska i krajobrazu:
 - a) ochronie podlega istniejący drzewostan,
 - b) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałas w środowisku teren należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) teren zieleni osiedlowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 5) zasady obsługi parkingowej – ze względu na ochronę istniejącego drzewostanu zakaz urządzania miejsc do parkowania;
- 6) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub urządzeń odwadniających;
- 7) dopuszcza się przebudowę, w tym modernizację, istniejącej infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że przebudowa powinna uwzględniać ochronę istniejącego drzewostanu;
- 8) zakaz budowy śmietników lub miejsc gromadzenia odpadów komunalnych;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – park;
- 3) ochrona środowiska i krajobrazu:
- a) z zastrzeżeniem lit. b, ochronie podlega istniejący drzewostan znajdujący się poza obszarem zabudowy, zwłaszcza drzewa gatunku sosna pospolita o obwodzie pnia co najmniej 100 cm mierzonym na wysokości 130 cm od ziemi,
 - b) z ochrony wyłączone są drzewa gatunku robinia akacjowa (*Robinia pseudoacacia*) i klon jesionolistny (*Acer negundo*),
 - c) w strefie ochrony pomnika przyrody, o którym mowa w §6, zakaz trwałej zmiany warunków siedliskowych, zwłaszcza ukształtowania terenu,
 - d) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) lokalizacja budowli w wyznaczonym obszarze zabudowy;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
- a) zakaz zabudowy budynkami; dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją rekreacyjną, pomniki i rzeźby,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) w przypadku przebudowy istniejącej infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej należy uwzględnić ochronę istniejącego drzewostanu,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącej instalacji do oświetlenia terenu z uwzględnieniem ochrony istniejącego drzewostanu,
 - c) nowe i przebudowywane sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe (podziemne);
- 7) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 10. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka

Monika Joanna Kwiek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKWERU PRZY ULICY ARMII KRAJOWEJ



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXXII/880/23
Rady Miasta Otwocka
z dnia 26 kwietnia 2023 r.



Skala: 1:1 000



Układ współrzędnych PL-2000

Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana
z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Otwocku



ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- ← z wymiarowanymi odległościami określone w metrach

przeznaczenie terenów

- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- ZP - teren zieleni urządzonej

obszary i obiekty objęte ochroną

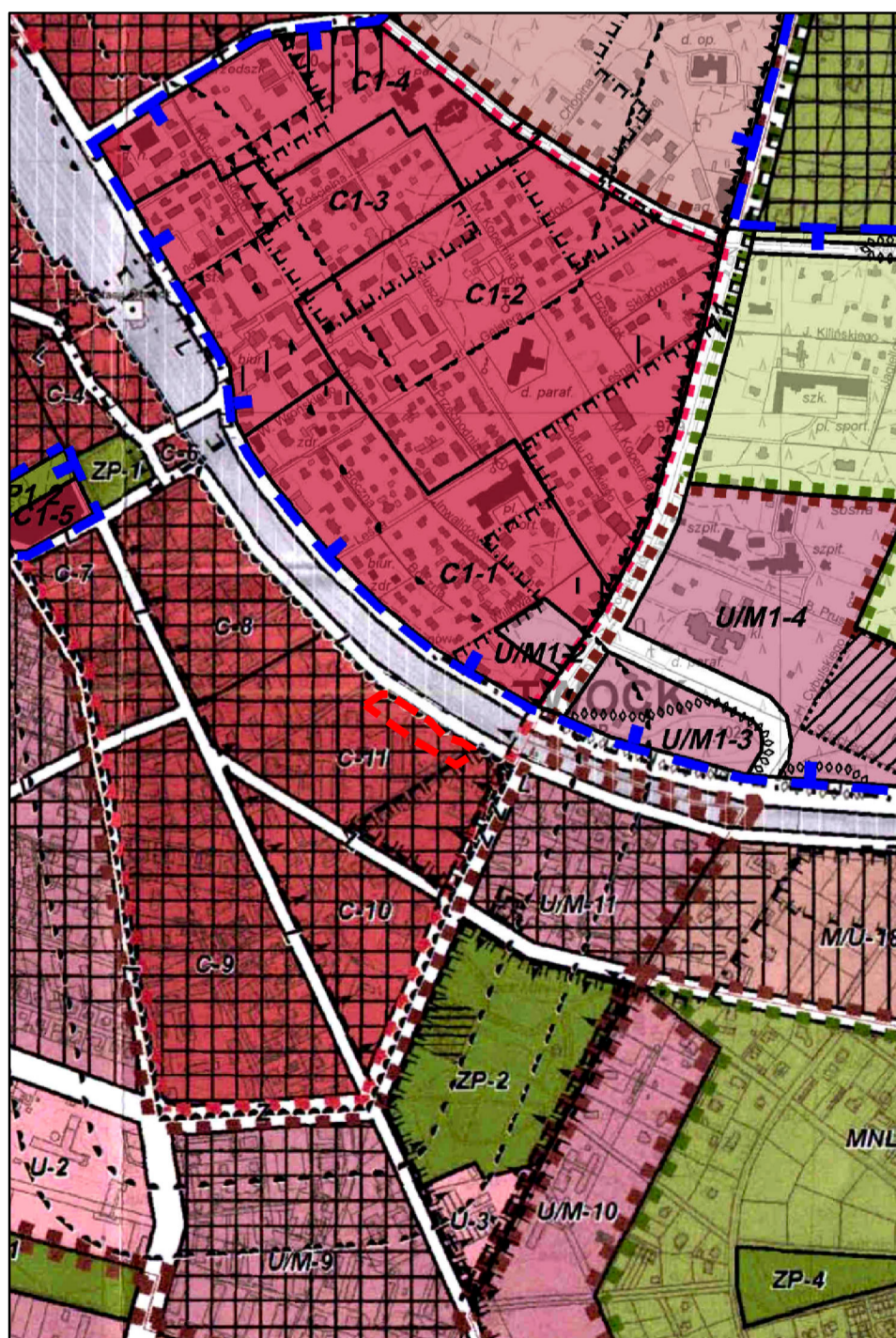
- 15-metrowa strefa ochrony pomnika przyrody

elementy informacyjne

- pomnik przyrody

Wyrys ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka
Uchwała Rady Miasta Otwocka Nr LII/540/14 z dnia 10.06.2014 r.,
zmieniona Uchwałą Rady Miasta Otwocka Nr LVI/591/21 z dnia 8.12.2021 r.
z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej

skala 1:10 000



LEGENDA

- granica Miasta Otwocka
- Strefy strukturalne**
 - city
 - śródmiejska
 - miejska
 - podmiejska
 - przyrodnicza
- Tereny w ramach rejonów funkcjonalnych**
 - C - funkcjonalne centrum miasta
 - tereny rejonów mieszkaniowych**
 - M/U - obszary mieszkaniowo - usługowe
 - M - obszary mieszkaniowe
 - tereny rejonów przyrodniczo - mieszkaniowych**
 - ME - obszary mieszkaniowe, zabudowy ekstensywnej
 - MNL - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych
 - tereny rejonów przyrodniczo - wypoczynkowych**
 - ZP - zieleni publiczna, w tym ogródki działkowe
 - ZL/ZP - parki leśne
 - ZL - lasy
 - ZN/ZL - zieleni naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
 - UZ - obszary zabudowy usług zdrowia
 - US/ZR - obszary usług sportu i rekreacji
 - CUT - obszary usług turystyki
 - W - wody
 - tereny rejonów aktywności gospodarczej**
 - PT - obszary produkcyjno - techniczne
 - U/P - obszary usługowo - produkcyjne
 - U/M - obszary usługowo - mieszkaniowe
 - U - obszary usługowe
 - UE - usługi ekstensywne, w zieleni
 - tereny rejonów obsługi technicznej miasta**
 - ZC - cmentarze
 - T-6 - składowisko odpadów
 - T-1 - obiekty obsługi systemów kanalizacyjnych
 - T-2, T-3, T-4 - obiekty obsługi systemów wodociągowych
 - T-5 - obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego
 - KK - kolej

Zasady zagospodarowania w ramach terenów

- tereny zabudowy w granicach obszarów ZN/ZL, ZL, Ls/ZP i ZP
- tereny dawnych szpitali
- tereny zabudowy wielorodzinnej
- tereny zabudowy wielorodzinnej małowązowej
- rejon, w którym dopuszcza się lokalizację obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m²
- projektowane zbiorniki wodne

Ograniczenia wysokościowe

- do max. 18 m
- do max. 16 m
- do max. 14 m

Docelowy układ komunikacyjny (schemat)

- S, GP drogi ekspresowe / główne ruchu przyspieszonego
- Z drogi zbiorcze
- L drogi lokalne o podstawowym znaczeniu
- linia kolejowa
- P parkingi publiczne, w tym w systemie P&R

Ochrona środowiska kulturowego

- obszary wpisane do rejestru WKZ
- obszary postulowane do ochrony jako Park Kulturowy stanowiska archeologiczne
- obszar wskazany do rewitalizacji (rejon najbliższych działań)

Ochrona środowiska przyrodniczego

- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000
- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 - projekt Mazowiecki Park Krajobrazowy (MPK)
- rezerwat przyrody
- wspólna granica WOCHK i otuliny MPK
- WOCHK
- strefa ochrony urbanistycznej WOCHK
- użytek ekologiczny "Pogorzelska Struga"

Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania (zasięgi stref mogą ulec zmianie wraz ze zmianą przepisów odrębnych bądź parametrów technicznych przewodów przesyłowych)

- strefy oddziaływania od linii wysokiego napięcia
- strefy bezpieczeństwa od gazociąg wysokiego ciśnienia
- obszary zagrożone występowaniem powodzi:
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią (zakaz nowej zabudowy)
 - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią
- wydmły - potencjalne niebezpieczeństwo wystąpienia osuwisk
- teren zamknięty (kolejowy)

Elementy systemów inżynierskich wpływające na zagospodarowanie terenów sąsiadujących

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- gazociąg wysokiego ciśnienia

OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ SUIKZP MIASTA OTWOCKA

- granice obszaru objętego zmianą SUIKZP
- Obszary w ramach rejonów funkcjonalnych**
 - C1 - funkcjonalne centrum miasta
 - obszary rejonów mieszkaniowych**
 - M/U1 - obszary mieszkaniowo-usługowe
 - M1 - obszary mieszkaniowe
 - obszary rejonów przyrodniczo-mieszkaniowych**
 - ME1 - obszary zabudowy mieszkaniowej, zabudowy ekstensywnej
 - MNL1 - obszary zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych
 - obszary rejonów przyrodniczo-wypoczynkowych**
 - ZP1 - zieleni publiczna, w tym ogródki działkowe
 - ZL1 - lasy
 - ZN/ZL1 - zieleni naturalna, w tym lasy w granicach obszarów ochrony przyrody
 - UZ1 - obszary zabudowy usług zdrowia
 - US/ZR1 - obszary usług sportu i rekreacji
 - obszary rejonów aktywności gospodarczej**
 - PT1 - obszary produkcyjno-techniczne
 - U/P1 - obszary usługowo-produkcyjne
 - U/M1 - obszary usługowo-mieszkaniowe
 - U1 - obszary usługowe
 - obszary rejonów obsługi technicznej miasta**
 - W1 - obszar infrastruktury technicznej - wodociągi
 - O1 - obszar infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami
- Docelowy układ komunikacyjny**
 - S1 drogi publiczne klasy ekspresowej
 - Z1 drogi publiczne klasy zbiorczej
 - L1 drogi publiczne klasy lokalnej
- Ochrona środowiska kulturowego**
 - granice obszaru wskazanego do rewitalizacji
- Ochrona środowiska przyrodniczego**
 - granice otuliny MPK
- Strefy o szczególnych zasadach zagospodarowania**
 - granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, tożsame z granicą obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz granicą obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
- Inne**
 - granice udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)
 - projektowana linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z pasem technologicznym
 - strefa ochronna od Narodowego Centrum Badań Jądrowych

Załącznik nr 2 do uchwały Nr LXXXII/880/23
Rady Miasta Otwocka
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 1 lutego do dnia 22 lutego 2023 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 8 marca 2023 r., nie złożono żadnej uwagi.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr LXXXII/880/23
Rady Miasta Otwocka
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego skweru przy ulicy Armii Krajowej należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/880/23

Rady Miasta Otwocka

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę