

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
z dnia

**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) 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 ze 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 uchwala, 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. Uchwala 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 kwartaly 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 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, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w

sposób zapewniający wieloletnią vegetację roślin i retencję wód opadowych jak również 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 – 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 wielorodzinna;
- 2) ochrona środowiska i krajobrazu:
  - a) ochronie podlega istniejący drzewostan,
  - b) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 – zieleni urządzonej,
  - 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 mierzone 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.