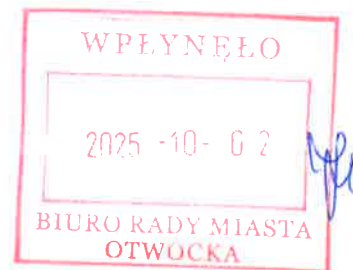


2025-10-03 Sz. P. R. Kłowski



PREZYDENT MIASTA OTWOCKA

ul. Armii Krajowej 5, 05-400 Otwock
tel.: +48 (22) 779 20 01 (do 06); fax: +48 (22) 779 42 25
www.otwock.pl e-mail: umotwock@otwock.pl



WPP.6721.2.2023.PZ

Otwock, dnia2025...10...0-2

Pani Monika Joanna Kwiek
Przewodnicząca Rady
Miasta Otwocka
w/m

W załączeniu przekazuję projekt uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie”, z prośbą o skierowanie pod obrady właściwej komisji i na sesję Rady Miasta Otwocka.

Załącznik: projekt uchwały

Otrzymują:
1. Adresat
2. a/a.

**PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA**

Jarosław Tomasz Margielski

Projekt

z dnia 24 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LXXXI/861/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie”, zmienioną uchwałą Nr XCII/1000/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r., Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne i ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że 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. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 35,9 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 11, 13, 14, 17, 20 i 22, którego granica przebiega północnymi granicami działek ew. nr 39/2, 39/1, 38, 37, 36/1, 35, 34, 33 z obr. 14, przedłużeniem północnej granicy działki ew. nr 33 z obr. 14 przez działkę ew. nr 2/7 z obr. 14 do wschodniej granicy działki ew. nr 186/2 z obr. 13, wschodnimi granicami działek ew. nr 186/2 i 185/2 z obr. 13, północnymi granicami działek ew. nr 185/2, 185/1 z obr. 13, od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 185/1 z obr. 13 przez działkę ew. nr 21 z obr. 11 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 82 z obr. 11, zachodnią granicą działki ew. nr 21 z obr. 11, północną granicą działki ew. nr 24 z obr. 11, zachodnimi granicami działek ew. nr 24 z obr. 11, 182, 74, 77/1, 79/1, 79/4, 79/3, 79/8, 80, 83, 82, 85/2, 85/1, 87, 184 z obr. 13, północną, zachodnią i południową granicą działki ew. nr 83/7 z obr. 17, południowymi granicami działek ew. nr 34/3, 34/4, 34/6, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6 z obr. 17, przedłużeniem południowej granicy działki ew. nr 36/6 z obr. 17 przez działki ew. nr 143/5, 47/9 i 37/9 z obr. 17 do punktu załamania południowo-wschodniej granicy działki ew. nr 162 z obr. 17, od tego punktu do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 37/1 z obr. 17, zachodnimi granicami działek ew. nr 37/1, 49, 66/3, 77, 78, 87/1, 98/2, 107, 118/2, 118/3, 120, 121/1, 121/2, 128 z obr. 17, 121, 12/1, 60/4, 60/3, 29/3, 29/6, 33/5, 33/6, 33/1, 30/2, 62, 67, 31/10, 93, 109, 48/5, 48/7, 110, 115/16, 115/15 z obr. 20, od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 115/15 z obr. 20 przez działki ew. nr 49 z obr. 20 i 111/2 z obr. 22 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 40/1 z obr. 22, od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 40/1 z obr. 22 przez działkę ew. nr 110/1 z obr. 22 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 48/1 z obr. 22, zachodnimi granicami działek nr ew. 48/1, 112/4, 57/1, 57/2 z obr. 22, od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 57/2 z obr. 22 przez działki ew. nr 66, 67 i 113/1 z obr. 22 do północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 79/1 z obr. 22, południowymi granicami działek ew. nr 79/1, 79/2, 80, 81, 82, 83, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2 z obr. 22, od południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 85/2 z obr. 22 przez działki ew. nr 115/3 i 104/9 z obr. 22 do południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 104/9 z obr. 22, wschodnimi granicami działek ew. nr 104/9, 104/7, 104/5, 102/1 i 116/1 z obr. 22, 78/1, 59/1, 61/1, 53/5 i 52/1 z obr. 20, 150/1 z obr. 17, od północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 150/1 z obr. 17 przez działkę ew. nr 139/3 z obr. 17 do południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 139/5 z obr. 17, wschodnimi granicami działek ew. nr 139/5, 137/1, 135/1, 133/3, 132/3, 130/3, 129/1, 71/1 z obr. 17, północną granicą działki ew. nr 71/1 z obr. 71, od północno-zachodniego narożnika działki ew. nr 71/1 z obr. 17 przez działki ew. nr 153/2, 153/1 z obr. 17, 126/4, 126/1 z obr. 14 do południowo-wschodniego narożnika działki ew. nr 100/6 z obr. 14, wschodnią granicą działki ew. nr 100/6 z obr. 14, wschodnią linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem KDL-2 i zachodnią linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem KDD-6 wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską w Otwocku, przyjętym uchwałą nr LVI/429/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 listopada 2017 r., od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 101 z obr. 14 przez działkę ew. nr 100/6 z obr. 14 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 39/2 z obr. 14.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, zwanej dalej „tekstem planu”, 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. Występujące w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dach spadzisty – dach o przekroju prostoliniowym, dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°;
- 3) hybrydowa instalacja OZE – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 ze zm.);

- 4) instalacja OZE – urządzenie lub zespół urządzeń służące do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisane przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej;
- 5) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
- 6) mikroinstalacja OZE – mikroinstalacja w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 8) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) OZE – odnawialne źródła energii;
- 10) przedsięwzięcie – przedsięwzięcie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.);
- 11) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w których litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 12) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) warsztat - pomieszczenie przeznaczone do wykonywania pracy o charakterze usługowym w tym rzemieślniczym z niezbędnym wyposażeniem.

§ 4. 1. Przepisy rozdziałów od 2 do 8 oraz rozdziału 10 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu planu oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

3. 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.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MNW-UH-UL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 4) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 5) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 7) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) L – tereny lasów;
- 9) ZP – tereny zieleni urządzonej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja budowli ochronnych, zieleni towarzyszącej oraz obiektów i urządzeń budowlanych integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników), garaży i budynków gospodarczych – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu..

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - a) elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występow dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
 - b) balkonów, wykuszy i innych nadwieszów, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - c) ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do:
 - a) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 4) budynki i tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się lokalizować w obszarze zabudowy, z wyłączeniem:
 - a) wydzielonych obiektów pomocniczych o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m²,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej.

§ 7. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku, gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowania działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) w przypadku gdy co najmniej 75% powierzchni zabudowy budynku znajduje się w obszarze zabudowy, dopuszcza się nadbudowę tego budynku o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 2) w przypadku gdy mniej niż 75% powierzchni zabudowy budynku znajduje się w wyznaczonym planem obszarze zabudowy, nadbudowa budynku jest dopuszczona tylko w granicach obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków:
 - a) zlokalizowanych w całości poza obszarem zabudowy,
 - b) o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

2) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych.

2. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, tereny oznaczone symbolami:

- 1) od 1MN do 23MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) od 1MNW do 5MNW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) od 1MNW-UH-UL do 4MNW-UH-UL należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowe;
- 4) od 1ZP, 3ZP, 4ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo na całym obszarze planu zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 4) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

4. W przypadku realizacji lokalu usługowego w budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu.

5. Nakazuje się zachowanie drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m od gruntu równym lub większym niż 100 cm z wyjątkiem robinii akacjowej, klonu jesionolistnego i topól.

Rozdział 4.

Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 215 – Subniecka Warszawska (główny).

2. Ochrona obszaru, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 10. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono strefę 12 m od granicy lasu, dla której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:

- a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 7.

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) drogi oznaczone symbolami 1KDZ (ul. Turystyczna) oraz 2KDZ (ciąg ulic Portowa-Wawerska) będące drogami klasy zbiorczej, których funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka;
- 2) drogi oznaczone symbolami 1KDL (ul. Stefana Okrzei), 2KDL i 5KDL (ul. Waleriana Łukasińskiego) oraz 3KDL i 4KLD (ul. Wiejska) będące drogami klasy lokalnej obsługujące ruch lokalny obszaru planu;
- 3) drogi oznaczone symbolami od 1KDD do 24KDD będące drogami klasy dojazdowej zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji są tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 8MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN oraz 1MNW-UH-UL dopuszcza się wydzielenie dojazdów niewidocznych na rysunku planu z nakazem uwzględnienia następujących wymagań:

- 1) szerokość drogi o długości do 50 m wydzielanej w celu docelowej obsługi nie więcej niż 6 działek budowlanych - nie mniej niż 6 m;
- 2) szerokość drogi o długości powyżej 50 m - nie mniej niż 8 m;
- 3) droga bez przelotu obsługująca więcej niż 3 działki budowlane musi być zakończona placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, przy czym plac do zawracania wlicza się w długość drogi.

§ 14. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, przy czym liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona planem w pkt 2;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, nie licząc miejsc w garażu,
 - b) dla usług - 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu;
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, od 1KDD do 24KDD z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – 100 mm.

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków z nieruchomości za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanej miejskiej sieci zbiorczej do oczyszczalni ścieków położonej w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm.

4. Wymagania dla systemu odprowadzania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z dróg, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną:
 - a) z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia
 - b) z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - c) z mikroinstalacji OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe, wyjątkowo jako napowietrzne przy braku technicznych możliwości kablowania;
- 3) stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe;
- 4) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

6. Wymagania dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej, sukcesywnie rozbudowywanej sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii;
- 2) z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną;
- 3) z mikroinstalacji OZE.

Rozdział 9.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

- d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

- d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 18KDD nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 5KDL i 19KDD nie może być mniejsza niż 6 m.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,

- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,

- b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-UH-UL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - budynków handlowo-usługowych,
 - warsztatów,

- garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 12 m,

b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,

f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW-UH-UL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

- budynków handlowo-usługowych,

- warsztatów,

- garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 12 m,

b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,

f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW-UH-UL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- budynków handlowo-usługowych,
- warsztatów,
- garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 12 m,

b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,

f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW-UH-UL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- budynków handlowo-usługowych,
- warsztatów,
- garaży i budynków gospodarczych stanowiących element zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 12 m,

b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty,

f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Turystyczna;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 9 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ciąg ul. Portowa-Wawerska;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 13 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Stefana Okrzei;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Waleriana Łukasińskiego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Wiejska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 9 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Wiejska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Waleriana Łukasińskiego;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 2 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Chełmska;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Jodłowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 4 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 59. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 60. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Gdańska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 61. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Braniewska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 62. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Lwowska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Portowa-Zaułek;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 64. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Wiosenna;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego w granicach planu do 2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 65. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Ogrodowa;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 66. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Białołęcka;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 67. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Gdańska;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 6 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 68. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Lwowska;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 8 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 69. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Wileńska;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 6 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 70. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Katowicka;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 71. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Krakowska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 8 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 72. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Czerska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego od 6 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 73. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Pułtuska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,

b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego od 6 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 74. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Mazurska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,

b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 75. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Poznańska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,

b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 76. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Gdyńska;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,

b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 77. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Wrocławska;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 78. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Kartuska;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 79. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - komunikacja drogowa wewnętrzna – ul. Radomska,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 80. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 81. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 82. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 83. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - altan, urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,
 - pomników, obiektów małej architektury,
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów,
 - budynków węzłów higieniczno-sanitarnych, infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi terenu,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych w wyznaczonym obszarze zabudowy,
 - c) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,15,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
 - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych - dach spadzisty.

§ 84. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów,
 - pomników, małej architektury,
 - infrastruktury technicznej,

- b) zakaz zabudowy,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
- d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,3.

§ 85. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- altan, urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,
- pomników, obiektów małej architektury,
- ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów,
- infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi terenu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,

c) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,1.

§ 86. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- altan, urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych,
- pomników, obiektów małej architektury,
- ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów,
- budynków węzłów higieniczno-sanitarnych, infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi terenu,

b) lokalizacja obiektów budowlanych w wyznaczonym obszarze zabudowy,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85,

d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,1;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,05,
- b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,05,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
- d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych - dach spadzisty;

5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
- b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDL nie może być mniejsza niż 6 m

Rozdział 10.

Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 87. Stawka procentowa służąca ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 23MN, od 1MNW do 5MNW, od 1MNW-UH-UL do 4MNW-UH-UL – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 88. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Otwocka, Rada Miasta Otwocka postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	pkt	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		15.07.2025	*	124 obr. 20		X			
2		17.07.2025	*	72 obr. 17		X			
3	1	23.07.2025	*	52/2		X			
	3			obr. 14		X			
4		29.07.2025	*	60/4, 60/6 obr. 20		X			
5		29.07.2025	*	60/4, 60/6 obr. 20		X			
6		29.07.2025	*	60/4, 60/6 obr. 20		X			
7		29.07.2025	*	60/4, 60/6 obr. 20		X			
8		29.07.2025	*	60/4, 60/6 obr. 20		X			
9		29.07.2025	*	60/4, 60/6 obr. 20		X			
10		29.07.2025	*	60/4, 60/6 obr. 20		X			
11		30.07.2025	*	60/4, 60/6 obr. 20		X			

12	30.07.2025	*		60/4, 60/6 obr. 20		X			
----	------------	---	--	-----------------------	--	---	--	--	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie” 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 2024 r. poz. 1130 ze 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 2025 poz. 1153), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie” 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, 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 o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała budżetowa;
- 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 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miasta Otwocka

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie” (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą Nr LXXXI/861/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kresy Wschodnie”, zmienioną uchwałą Nr XCII/1000/23 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 listopada 2023 r.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest kształtowanie ładu przestrzennego tej części Otwocka, zwłaszcza ujednoczenie gabarytów i kolorystyki zabudowy, regulację szerokości pasów drogowych i położenia linii zabudowy. Plan ma za zadanie także poprawę jakości przestrzeni publicznych. Dodatkowym celem jest zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o co wnosili właściciele lasów. Plan ułatwi i przyspieszy realizację inwestycji w tym rejonie miasta, zwłaszcza wymianę i modernizację licznie występującej na tym obszarze zdekapitalizowanej zabudowy. Uchwalenie planu wyeliminuje konieczność starania się inwestorów o ustalanie w drodze decyzji warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Otwocka, określony w ramach wykonanej przez Prezydenta w 2018 r. Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, zakłada sukcesywne sporządzanie nowych planów lub zmiany obowiązujących planów miejscowych, dla całego obszaru miasta Otwocka. Obszary prac planistycznych określone są głównie na podstawie sukcesywnie wpływających wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. O kolejności decydują prowadzone analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępność materiałów geodezyjnych oraz spójność wniosków o zmianę planów z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium.

Przystąpienie do sporządzenia planu nie było więc sprzeczne z Uchwałą Nr LXXV/591/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 26 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka.

Plan dotyczy części Otwocka zwanej Kresami Nadbrzeskimi. Osada powstała na przełomie XIX i XX w. na ziemiach, które po uwłaszczeniu otrzymali chłopci z Nadbrzeża i Kępy Nadbrzeskiej. Należy do miasta od 1932. Powierzchnia obszaru planu to 35,93 ha, powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc obszar planu stanowi 0,76% powierzchni miasta.

Obszar planu jest w większości zagospodarowany i dobrze skomunikowany. Ma dostęp od południa do ulicy Stefana Batorego, w centralnej części do ciągu ulic Rycerska, Portowa, Wawerska, od północy i wschodu do ulicy Turystycznej, oraz znajduje się pomiędzy ulicami Wiejską, Walentego Łukasińskiego oraz Stefana Okrzei. Przylega do pierścienia leśnego otaczającego śródmieście Otwocka.

Porolne pochodzenie jest widoczne w kompozycji urbanistycznej tej części miasta co przejawia się w gęstej sieci wąskich ulic o zmiennej szerokości oraz parcelacji kwartałów zabudowy, gdzie przeważają niewielkie działki o różnym kształcie, często o szerokości frontu większej niż głębokość działek. Jest rejon, gdzie permanentnie, zwłaszcza w okolicach kościoła występuje deficyt miejsc do parkowania. Układ przestrzeni publicznych tworzą głównie ulice oraz taką funkcję pełni też enklawa leśna wraz z kompleksem budynków sakralnych zajmujących kwartał ograniczony ulicami: Mazurska, Waldemara Łukasińskiego, Czerska, Stefana Okrzei. Kompleks kościelny stanowi dominantę przestrzenną Kresów oraz centrum spotkań mieszkańców.

Obszar jest uzbrojony to znaczy w ulicach znajduje się podstawowa infrastruktura: wodociąg, kanalizacja, przewody gazowe i sieci energetyczne średniego i niskiego napięcia. Naziemne sieci energetyczne średniego napięcia wymagają skablowania.

Według ewidencji gruntów i budynków obszar planu to głównie grunty zabudowane, stanowiące łącznie ok. 78,1 % obszaru planu. 15,6% powierzchni obszaru planu zajmują drogi oraz grunty przeznaczone pod budowę dróg. Pozostałą część obszaru planu zajmują grunty rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz lasy.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym, wykonanym dla miasta Otwocka w 2005 r., cały obszar planu położony jest poza granicami obszarów tworzących system powiązań przyrodniczych miasta. Według *Mapy oceny warunków ekofizjograficznych* – większość obszaru planu to

tereny zabudowane, gdzie wskazane jest zachowanie terenów zabudowanych. Są to tereny o istotnie przekształconym środowisku przyrodniczym zarówno w odniesieniu do komponentów abiotycznych (rzeźba, gleba) jak i biotycznych (fauna i flora). Niewielkie fragmenty, w tym enklawę leśną naprzeciw kościoła zaliczono do terenów leśnych położonych poza systemem przyrodniczym miasta, gdzie możliwa jest zmiana sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów pod warunkiem uzyskania odpowiednich zgód.

Cały obszar planu to tereny o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla lokalizacji zabudowy, podłoże tworzą nośne grunty sypkie lub spoiste a zwierciadło wód gruntowych znajduje się poniżej poziomu posadowienia typowych obiektów budowlanych. Jest to obszar o wysokim stopniu zagrożenia degradacji jakościowej wód podziemnych ze względu na brak izolacji oraz obecność ognisk zanieczyszczeń. Obszar planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody, jednak znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

Delimitacja obszaru planu na tereny o określonym w projekcie planu przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania uwzględnia większość rekomendacji i postulatów wynikających z opracowania ekofizjograficznego.

Na obszarze planu zachowały się nieliczne drewniane budynki z okresu międzywojennego. Zdobienia elewacji są zazwyczaj znacznie skromniejsze niż w przypadku budynków w pensjonatowych i sanatoryjnych części Otwocka. Drewnianą zabudowę w dobrym stanie można m.in. spotkać na rogu ulicy Mazurskiej i Wiejskiej oraz przy ulicy Waleriana Łukasińskiego.

Cały obszar planu w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego został zaliczony do krajobrazu miejskiego o kodzie 14-318.75-040, podtyp 9b – miejscowości o charakterze współczesnym. Nie jest to tzw. krajobraz priorytetowy.

Na potrzeby opracowania planu dokonano licznych wizji terenowych, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka (zwane dalej „Studium”) przyjęte uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 czerwca 2014 r., zmienione uchwałą nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

Zgodnie ze Studium obszar planu znajduje się w strefie miejskiej (na granicy ze strefą przyrodniczą), w jednostkach M/U-3, MU-4 i MU-5 – obszary mieszkaniowo-usługowe.

Strefa miejska obejmuje tereny historycznie ukształtowanych jednostek osadniczych, w tym Kresy, skupiające zabudowę o średniej intensywności, w większości na działkach o prawidłowych podziałach geodezyjnych.

Maksymalna wysokość w tej strefie to 12,0 m, z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości 13,0 m dla zabudowy wielorodzinnej małowygabarytowej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1,2 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Obszar planu przynależy do wydzieleń oznaczonych symbolami M/U-3, M/U-4, M/U-5 – tereny (obszary) mieszkaniowo-usługowe – wskazanych dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej, zarówno z zakresu usług socjalnych jak i komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej i średnio intensywnej; dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o postulowanej maksymalnej powierzchni działki 800 m².

Dla wydzielenia M/U-3, M/U-4, M/U-5 Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 45% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalna wielkość nowotworzonej działki to 500 m².

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na 71 terenów, stanowiących dziesięć klas przeznaczenia terenu: dwadzieścia trzy tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), pięć terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), cztery tereny oznaczone symbolem MNW-UH-UL przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi handlu lub usługi rzemieślnicze, dwa tereny dróg zbiorczych (KDZ), pięć terenów dróg lokalnych (KDL), dwadzieścia cztery tereny dróg dojazdowych (KDD), dwa tereny komunikacji

drogowej wewnętrznej (KR), dwa tereny lasów (L), cztery tereny zieleni urządzonej (ZP). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

Dla poszczególnych terenów plan określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Ustalona planem maksymalna wysokość obiektów, wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach określonych przez Studium.

Aktualnie na większości obszaru planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jedynie pas drogowy ul. Wiosennej objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami: Świderską, Szkolną, Przewoską, Batorego i Wiejską w Otwocku, przyjętym uchwałą Nr LVI/429/17 Rady Miasta Otwocka z dnia 14 listopada 2017 r. Od zachodu obszar wskazany do sporządzenia planu sąsiaduje z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kresy Południowe”, przyjętym uchwałą Nr XI/107/2003 Rady Miasta Otwocka z dnia 28 października 2003 r. Od północy z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Świderska” w Otwocku, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/302/05 Rady Miasta Otwocka z dnia 13 września 2005 r. Od południa natomiast sąsiaduje z obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego obszar osiedla „Ługi Północne” w Otwocku, przyjętym uchwałą Nr XLVII/559/02 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 września 2002 r.

Zawartość i forma projektu planu odpowiada wymaganiom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). Zakres ustaleń planu (w podziale na przepisy ogólne i szczegółowe) jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu.

Plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - brak takich obszarów i obiektów w graniach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na niewyznaczenie w Studium takich obszarów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - brak takich terenów w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze cel przystąpienia do sporządzania planu, a także jednoznaczne postanowienia Studium co do kierunków zagospodarowania tego specyficznego terenu, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenia terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 5 kwietnia 2023 r. w miesięczniku „halootwock”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie, do 26 kwietnia 2023 r., wpłynął jeden wniosek od osoby prywatnej. Wniosek dotyczył działki nr ew. 33/1 z obr. 20 i zawierał pięć postulatów, które dotyczyły:

- przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkalno-usługową, w tym mieszkalną wielorodzinną,
- ustalenia minimalnej wielkości nowo tworzonych działek w wyniku podziału na poziomie 500 m²,
- ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45%,
- ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 1,2 dla zabudowy wielorodzinnej i 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej,
- dopuszczenia wysokości zabudowy do 13 m.

Po analizie wniosków, uwarunkowań planu oraz ustaleń Studium, sporządzający postanowił uwzględnić 2 postulaty, w tym 1 częściowo. Pozostałych postulatów nie uwzględnił.

Pismem z dnia 30 marca 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dziesięć organów, z których sześć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- uwzględnienia ograniczeń, o których mowa w art. 73 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska – Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.;
- zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz ochrony przed możliwością wystąpienia podtopień w przypadku długotrwałych intensywnych opadów i/lub roztopów – Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (od Zarządu Województwa Mazowieckiego), tj. ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Pismem z dnia 30 marca 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (zwanej dalej „prognozą oos”). W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z dnia 15 maja 2023 r.

Analizy wykonane na potrzeby opracowania koncepcji planu wykazały, że dla optymalnego zaplanowania ul. Wiejskiej konieczne jest objęcie planem całego pasa drogowego. Z tego powodu konieczna była zmiana granic obszaru objętego planem.

W dniu 29 listopada 2023 r. Rada Miasta Otwocka podjęła uchwałę nr XCII/1000/23 i rozszerzyła obszar planu o wschodnią część pasa drogowego ul. Wiejskiej.

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 13 grudnia 2023 r. w miesięczniku „halootwock”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie, do 3 stycznia 2024 r., nie wpłynął żadne wnioski.

Pismem z dnia 11 grudnia 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu. Na pismo Prezydenta odpowiedziało siedem organów, z których pięć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- uwzględnienia istniejących gazociągów i możliwości ich przebudowy - Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.;
- zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpowodziowej oraz ochrony przed możliwością wystąpienia podtopień w przypadku długotrwałych intensywnych opadów i/lub roztopów – Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;
- podziemnego uzbrojenia terenu tras przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - Otwockie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (od Zarządu Województwa Mazowieckiego), tj. ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Pismem z dnia 11 grudnia 2023 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie ooś. W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z dnia 15 marca 2024 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otwocku. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 7 maja 2024 r. Opinia MKU-A zawierała 30 punktów, które dotyczyły:

1. wydzielenia terenów zieleni urządzonej;
2. ponownej analizy charakterystyki zagospodarowania terenów na obszarze planu;
3. sposobu zagospodarowania terenów w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Turystycznej i Portowej;
4. bardziej szczegółowego wydzielenia terenów o różnym przeznaczeniu;
5. dopuszczenia zabudowy bliźniaczej na terenach MNW;
6. rozważenia poszerzenia niektórych ulic w północnej części obszaru planu;
7. wprowadzonego planem sposobu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
8. wprowadzenia zaleceń w zakresie retencji wody;
9. dopuszczenia lokalizacji obiektów budowlanych na terenach 3ZP i 4ZP;
10. ograniczenia poszerzenia dróg 18KDD i 19KDD;
11. zmianę przeznaczenia terenu 4MNW na ZP;
12. bardziej wnikliwego przeanalizowania ustaleń dotyczących dróg;
13. sposobu wyznaczenia strefy 12 m od granicy lasów;
14. pojęć zdefiniowanych w § 3 uchwały;
15. nieprecyzyjnych ustaleń § 6 uchwały;
16. przerehabilitacji ustaleń § 8, 9 i 13;
17. niekonsekwentnego sposobu formułowania ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
18. usunięcia ustaleń w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy;
19. zgodności ustaleń planu w zakresie intensywności zabudowy ze Studium;
20. ustalonego poziomu wskaźnika udziału powierzchni zabudowy;
21. ustalonych wysokości dla zabudowy;

22. dostosowania planu do wymogów rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
23. spójności tekstu i rysunku planu;
24. wpisywania nazw ulic jako ustaleń planu;
25. formułowania ustaleń w zakresie obiektów małej architektury lub ogrodzeń;
26. nieustalania stawki procentowej dla terenów celu publicznego;
27. zastosowania monochromatycznej mapy zasadniczej.

Część postulatów MKUA została uwzględniona w ostatecznym projekcie planu.

W dniu 19 lutego 2025 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii.

Cztery organy postanowiły uzgodnić projekt planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłało decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu zmiany planu, z uwagi na położenie obszaru zmiany planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

W opinii do ustaleń projektu planu Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. poprosiła o rozszerzenie tekstu planu o zapisy dotyczące realizacji sieci gazowych. Pięć organów nie miało zastrzeżeń do projektu planu. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Warszawie poinformowało o niewystępowaniu urządzeń melioracji wodnych na obszarze planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt planu po wyznaczonym terminie wskazując na wątpliwości zachowania ustalonych planem parametrów na terenie 5MNW.

W związku z położeniem obszaru planu w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie było konieczności wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W związku z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz do Ministra Klimatu i Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wnioskiem do Marszałka objętych było 8 działek. Marszałek Województwa decyzją nr 104/2024 z dnia 6 grudnia 2024 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wszystkich działek. Wnioskiem do Ministra objęte były 2 działki. Decyzją z dnia 12 lutego 2025 r. (znak pisma: DLL-WNL.8130.133.2024.MP) Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wszystkich działek.

W dniach od 25 czerwca 2025 r. do 16 lipca 2025 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą ooś. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 18 czerwca 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 1 lipca 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 30 lipca 2025 r., złożono dwanaście uwag, zawierających łącznie czternaście punktów. Nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Rozstrzygnięcie Prezydenta co do rozpatrzenia uwag zostało ogłoszone w Zarządzeniu nr 77/2025 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 11 września 2025 r.

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił uwzględnić 1 uwagę - **nr 3 pkt 2** dotyczącą ustalenia dla działki nr ew. 52/2 z obr. 14 wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 30%.

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił nie uwzględnić 12 uwag (zawierających łącznie 13 punktów):

- **nr 1** dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr ew. 124 z obr. 20 z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **nr 2** dotyczącą wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 3 m od północnej granicy działki nr ew. 72 z obr. 17;
- **nr 3 pkt 1** dotyczącą ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Białołęckiej na 6 m;
- **nr 3 pkt 3** dotyczącą dopuszczenia przebudowy i rozbudowy jeżeli 75% powierzchni zabudowy istniejącego budynku znajduje się w obszarze zabudowy;

- **nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11 i nr 12** dotyczące przeznaczenia działek nr ew. 60/4 i 60/6 z obr. 20 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ewentualnie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub innej mieszkaniowo-usługowej zgodnej z zapisami Studium.

Sposób rozpatrzenie uwag pociągnął za sobą konieczności wprowadzenia do projektu planu zmiany, która nie wymagała powtórzenia procedury formalno-prawnej.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

PREZYDENT
MIASTA OTWOCKA

Jarosław Tomasz Margielski

