

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod  
nazwą „Samorządowa - bis”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 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. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/217/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 3 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa - bis”, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§ 1.**

1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka, przyjętego Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą Nr LVI/591/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 8 grudnia 2021 r. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Samorządowa - bis”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni: 84,65 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 51, 52, 53, 54, 55, 56, 59, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 258, którego granica została oznaczona na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

**§ 2.**

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

2. Integralnymi częściami uchwały są ponadto:

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

**§ 3.** Występujące w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) aglomeracja – zgodnie z definicją z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087);
- 2) blacha w tonacji barwy szarej – blacha z powłoką metaliczną w kolorze szarym (w tym blacha ocynkowana, blacha z powłoką z alucynku), blacha powlekana warstwą tworzywa sztucznego w tonacji barwy szarej;

- 3) budynek użyteczności publicznej – zgodnie z definicją z 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.);
- 4) budynki towarzyszące obiektom sakralnym – budynki wyszczególnione w art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1966 z późn. zm.);
- 5) dach mansardowy – dach co najmniej dwuspadowy, gdzie każda z połąci dachu składa się z dwóch płaszczyzn; nachylenie dolnej płaszczyzny połąci dachowej w przedziale od 50° do 70°, a nachylenie górnej płaszczyzny połąci dachowej w przedziale od 15° do 30°;
- 6) dach płaski – dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) dach spadzisty – dach o przekroju prostoliniowym, co najmniej dwupołaciowy, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° do 40°, z wyłączeniem dachu mansardowego;
- 8) dach pilasty - inaczej dach szedowy lub zębaty – dach składający się z kilku niesymetrycznych dachów dwuspadowych ułożonych jeden za drugim w taki sposób, że przekrój poprzeczny dachu jest linią zębatą;
- 9) hala pneumatyczna - w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) tymczasowy obiekt budowlany definiowany jako „powłoka pneumatyczna”;
- 10) hala z obudową pneumatyczną - hala o dachu łukowym lub dwuspadowym o konstrukcji nośnej wykonana ze stali, z drewna klejonego lub z profili aluminiowych z nadmuchem powietrza między dwie warstwy materiału PCV co powoduje uzyskanie poduszki powietrznej; rodzaj lekkiego zadaszenia całorocznego;
- 11) hybrydowa instalacja OZE – w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361);
- 12) 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;
- 13) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) lokal usługowy - lokal użytkowy w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 15) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – maksymalna docelowa powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej z uwzględnieniem decyzji o wyłączeniu z produkcji leśnej wydanych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 16) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 17) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 18) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca obowiązkowe położenie budynków na działce budowlanej;
- 19) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 20) OZE – odnawialne źródła energii;
- 21) 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);

- 22) sezonowy ogródek – miejsce o tymczasowym zagospodarowaniu zawierającym niezbędne wyposażenie dla prowadzenia działalności gastronomicznej, działające w okresie sezonu letniego i likwidowane na czas pozostałych sezonów;
- 23) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 24) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 25) usługi – usługi w rozumieniu PKWiU 2015 (Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług) w tym usługi rzemiosła;
- 26) usługi SPA - usługi odnowy biologicznej, relaksacyjne oraz wypoczynkowe, mające na celu zregenerowanie sił zarówno fizycznych, jak i psychicznych, tj. poprawę samopoczucia, kondycji organizmu oraz jego wyglądu; obejmują zwłaszcza: masaże, zabiegi pielęgnacyjne twarzy i ciała, manicure, pedicure, usługi fryzjerskie, sauny, jacuzzi, okłady i kąpiele lecznicze;
- 27) zabudowa istniejąca – fizycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji;
- 28) zabudowa zamieszkania zbiorowego – budynek zamieszkania zbiorowego lub zespół takich budynków wraz z zabudową towarzyszącą w postaci budynków gospodarczych i garaży;
- 29) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna - budynek mieszkalny wielorodzinny lub zespół takich budynków, w którym można wydzielić nie więcej niż 6 mieszkań albo nie więcej niż 4 mieszkania i 2 lokale użytkowe albo nie więcej niż 5 mieszkań i jeden lokal usługowy.

#### § 4.

1. Przepisy rozdziałów od 2 do 10 oraz rozdział 12 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu i rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 6) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 7) obszary i obiekty objęte ochroną:
  - a) 15 metrowa strefa ochrony pomnika przyrody,
  - b) zabytkowe budynki.

#### § 5.

1. Użyte w tekście planu i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MU - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 5) MZ - tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 6) U - tereny zabudowy usługowej;
- 7) UE – teren zabudowy usług edukacji;

- 8) UK – tereny zabudowy sakralnej;
- 9) US – tereny zabudowy usług sportowych, kulturalnych, rozrywkowych i rekreacyjnych;
- 10) UP - tereny zabudowy usług transportu i magazyny;
- 11) LS – tereny lasów;
- 12) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 13) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 14) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) KO – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 17) KP – tereny komunikacji pieszej;
- 18) KPJ – tereny komunikacji pieszo-jezdnej;
- 19) KK – teren komunikacji kolejowej.

2. Na wszystkich terenach z wyjątkiem terenów lasów oraz terenu komunikacji kolejowej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenów możliwa jest realizacja zieleni towarzyszącej, budowli ochronnych oraz obiektów i urządzeń budowlanych integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojść i dojazdów, dróg (ścieżek) rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, śmietników, garaży i budynków gospodarczych, pomników – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:**

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 2) linia zabudowy nie dotyczy:
  - a) elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występów dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
  - b) balkonów, wykuszy i innych nadwiesz, 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 2 m;
- 3) 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 m<sup>2</sup>,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi;
- 5) zakazuje się 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 zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy:
  - a) zlokalizowanej w całości poza wyznaczonym planem obszarem zabudowy,
  - b) o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym planem;
- 2) w przypadku gdy co najmniej 75% powierzchni zabudowy budynku nie będącego zabytkiem znajduje się w obszarze zabudowy, dopuszcza się nadbudowę tego budynku o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 3) w przypadku gdy mniej niż 75% powierzchni zabudowy budynku nie będącego zabytkiem 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;
- 4) w przypadku budynków zabytkowych objętych ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu ustalony planem dla terenu katalog możliwych do realizacji klas budynków należy traktować jako katalog budynków, na które możliwa jest adaptacja budynku zabytkowego z uwzględnieniem zasad ochrony określonych w przepisach szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów;
- 5) w przypadku zabudowy istniejącej, której gabaryty lub wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki nie odpowiadają wskaźnikom ustalonym planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.

**§ 8.** Zasady dotyczące kolorystyki zabudowy z wyłączeniem zabytków:

- 1) dla dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2, nakazuje się stosowanie pokryć w tonacji barwy szarej;
- 2) dopuszcza się kolor ceglany w przypadku dachów krytych dachówką ceramiczną, oraz naturalny kolor blachy miedzianej;
- 3) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

**§ 9.** W przypadku docieplenia ścian zewnętrznych istniejących budynków zakazuje się stosowania sidingu z tworzywa sztucznego.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

##### **§ 10.**

1. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 uwzględniając piaszczyste podłoże i brak nieprzepuszczalnej warstwy izolującej wody podziemne, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 30MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczone symbolami od 1MNW do 15MNW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami od 1MW do 18MW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 4) tereny zamieszkania zbiorowego oznaczone symbolem 1MZ i 2MZ należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone symbolami od 1MU do 13MU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
- 6) teren zabudowy usług sportowych, kulturalnych, rozrywkowych i rekreacyjnych oznaczony symbolem US należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 7) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

3. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się:

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

4. Zakazy, o których mowa w ust. 4 pkt 2 i 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego;

5. W przypadku realizacji lokalu użytkowego w budynku z lokalami mieszkalnymi, uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu.

6. W celu zachowania unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego ustala się ochronę wartościowego drzewostanu, co należy rozumieć jako:

- 1) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nakaz zachowania:
  - a) drzew gatunku sosna pospolita (*Pinus sylvestris*) i dąb szypułkowy (*Quercus robur*) będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną oraz dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 95 cm,
  - b) drzew pozostałych gatunków będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną oraz dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 120 cm, z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacyjowej i topól;
- 2) na użytkach leśnych działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenia warunków do odnowy lasu;
- 3) nakaz niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
  - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m - liczonej na wysokości 1,3 m – od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
  - b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 11.**

1. Na obszarze planu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego:

- 1) pod numerem A-1654:
  - a) Pensjonat „Szeliga II”, zlokalizowany przy ul. Kościelnej 16, wraz z działkami nr ew. 21/1 i 65/4 z obr. ew. 95,
  - b) obiekt mieszkalno-usługowy „Szeliga I”, zlokalizowany przy ul. Kościelnej 18, wraz z działkami nr ew. 21/1 i 65/4 z obr. ew. 95;
- 2) pod numerem A-1553 - Willa „Nowość II” zlokalizowana przy ul. Tadeusza Kościuszki 5;
- 3) pod numerem A-1554 - Willa „Nowość” zlokalizowana przy ul. Tadeusza Kościuszki 7;

- 4) pod numerem A-1342 - budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza (tzw. Sanatorium Sejmikowe), zlokalizowany przy ul. Samorządowej 16/20, wraz z działkami nr ew. 2/3, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9 z obr. ew. 51;
- 5) pod numerem A-992 - Willa pałacyk „Julia” zlokalizowana przy ul. Warszawskiej 23;
- 6) pod numerem A-1547 - Pensjonat Otluskiego, zlokalizowany przy ul. Willowej 6, wraz z działką nr ew. 39/8 z obr. ew. 98;
- 7) pod numerem A-1695 - domek dróżnika Kolei Nadwiślańskiej z budynkiem gospodarczym zlokalizowane przy ul. Armii Krajowej 8A;
- 8) pod numerem A-... - dom wielorodzinny, zlokalizowany przy ul. Tadeusza Kościuszki 20;
- 9) pod numerem A-... - Sanatorium Wiśniewskiego, zlokalizowane przy ul. Mikołaja Kopernika 8.

2. Obejmuje się ochroną następujące zabytki:

- 1) dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Fryderyka Chopina 16, oznaczony na rysunku planu symbolem N01;
- 2) dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Fryderyka Chopina 17, oznaczony na rysunku planu symbolem N02;
- 3) Kościół Parafialny pw. Św. Wincentego a' Paulo, zlokalizowany przy ul. Mikołaja Kopernika 1, oznaczony na rysunku planu symbolem N03;
- 4) dom Sanatorium Wiśniewskiego zlokalizowany przy ul. Tadeusza Kościuszki 21, oznaczony na rysunku planu symbolem N04;
- 5) willę zlokalizowaną przy ul. Kościelnej 19, oznaczoną na rysunku planu symbolem N05;
- 6) willę zlokalizowaną przy ul. Kościelnej 22, oznaczoną na rysunku planu symbolem N06;
- 7) pensjonat zlokalizowany przy ul. Kościelna 23, oznaczony na rysunku planu symbolem N07;
- 8) Willę „Podole” zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 15, oznaczoną na rysunku planu symbolem N08;
- 9) Willę Gen. Jacymirskiego zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 19, oznaczoną na rysunku planu symbolem N09;
- 10) Willę „Aleksandryn” zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 29, oznaczoną na rysunku planu symbolem N10;
- 11) Willę „Elhade” zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 30, oznaczoną na rysunku planu symbolem N11;
- 12) Willę „Róża” zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 32, oznaczoną na rysunku planu symbolem N12;
- 13) willę zlokalizowaną przy ul. Tadeusza Kościuszki 39, oznaczoną na rysunku planu symbolem N13;
- 14) Willę „Na Górcie” zlokalizowaną przy ul. prof. Stefana Kazimierza Malawskiego 10 (dawniej ul. Kruczkowskiego 10), oznaczoną na rysunku planu symbolem N14;
- 15) Willę „Stasin” zlokalizowaną przy ul. Władysława Stanisława Reymonta 16, oznaczoną na rysunku planu symbolem N15;
- 16) Willę „Lala” zlokalizowaną przy ul. Władysława Stanisława Reymonta 29, oznaczoną na rysunku planu symbolem N16;
- 17) dom zlokalizowany przy ul. Władysława Stanisława Reymonta 36/38, oznaczony na rysunku planu symbolem N17;
- 18) willę zlokalizowaną przy ul. Samorządowa 8, oznaczoną na rysunku planu symbolem N18;
- 19) dom zlokalizowany przy ul. Samorządowa 22A, oznaczony na rysunku planu symbolem N19;
- 20) Willę „Lucyna” („Oleńka”) zlokalizowaną przy ul. Warszawska 34, oznaczoną na rysunku planu symbolem N20;

21) dom zlokalizowany przy ul. Orla 26 (Warszawska 26), oznaczony na rysunku planu symbolem N21.

3. Ochrona obiektów, o których mowa w ust. 2 zgodnie z przepisami szczegółowymi ustalonymi dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 12.**

1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:

- 1) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami od 1KDL (na odcinku od skrzyżowania z ul. Warszawską do skrzyżowania z ul. Władysława Stanisława Reymonta) do 7KDL;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami od 1KDD do 21 KDD;
- 3) tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolami od 1KP do 2KP;
- 4) tereny komunikacji pieszo-jezdnej oznaczone symbolami 1KPJ, 2KPJ;
- 5) tereny obsługi komunikacji samochodowej oznaczone symbolami 1KO, 2KO;
- 6) terenu zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1 zabudowa i zagospodarowanie terenów muszą umożliwiać dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, według zasad uniwersalnego projektowania i zagospodarowania terenów komunikacji drogowej, transportu zbiorowego, parkingów oraz komunikacji pieszej i rowerowej.

3. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy lub ciągu zharmonizowanie:
  - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
  - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
  - c) form oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
  - b) obiektów związanych z organizacją imprez miejskich i osiedlowych,
  - c) obiektów związanych z budową lub remontem zagospodarowania terenu.

4. Tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ – ul. Stefana Żeromskiego, 6KDL – ul. Warszawska, 7KDL - ul. Tadeusza Kościuszki, 2KDD i 3KDD - ul. Kościelna, 4KDD, 5KDD i 6KDD - ul. Mikołaja Kopernika, należy wyposażyć w zielen towarzyszącą z zastosowaniem szpalerów drzew lub krzewów.

## **Rozdział 6**

### **Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§ 13.**

1. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono:

- 1) granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
- 3) pomnik przyrody - Iglicznia trójcierniowa - wraz z 15 metrową strefą ochrony ustaloną niniejszym planem;
- 4) pomnik przyrody – Dąb szypułkowy - wraz z 15 metrową strefą ochrony ustaloną niniejszym planem;
- 5) zabytki, o których mowa w § 11 ust. 1;
- 6) granicę terenu zamkniętego.

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

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

4. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w granicach obszaru kolejowego (teren oznaczony symbolem KK) oraz w jego sąsiedztwie obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 14.** Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono:

- 1) strefę 12 m od granicy lasu, dla której z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla sytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu;
- 2) strefę 20 m od granicy obszaru kolejowego, dla której z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego wynikają ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 15.**

1. 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 m<sup>2</sup>;
- 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 9**

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

#### **§ 16.**

1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) tereny oznaczone symbolem 1KDZ, 2KDZ – ulica Stefana Żeromskiego, będąca drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałymi częściami miasta Otwocka;
- 2) tereny oznaczone symbolami 1KDL – ulica Samorzadowa, 2KDL, 3KDL – ulica dr. Józefa Geislera, 4KDL, 5KDL – ulica Leśna, 6KDL – ulica Warszawska, 7KDL – ulica Tadeusza Kościuszki, 8KDL – ulica Władysława Stanisława Reymonta, będące drogami klasy lokalnej obsługujące ruch lokalny obszaru planu;
- 3) tereny oznaczone symbolami od 1KDD do 27KDD, będące drogami klasy dojazdowej zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji są:

- 1) tereny komunikacji pieszej – ciągi piesze oznaczone symbolami 1KP, 2KP, 3KP;
- 2) tereny komunikacji pieszo-jezdnej – ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1KPJ, 2KPJ;
- 3) tereny obsługi komunikacji – parking publiczny, oznaczone symbolami 1KO, 2KO.

3. Wymagania przy wydzielaniu dróg wewnętrznych nie zaznaczonych na rysunku planu:
- 1) szerokość drogi nie mniej niż 8 m z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) w przypadku obsługi nie więcej niż 3 działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą dopuszcza się szerokość 6 m;
  - 3) w przypadku obsługi działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową, szerokość drogi nie mniej niż 10 m;
  - 4) drogi bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12m x 12m.

**§ 17. 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 i wielorodzinnej ekstensywnej (MN i MNW) – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) lub lokal usługowy, nie licząc miejsc w garażu,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) uwzględniając miejsca w garażu,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny (mieszkanie) uwzględniając miejsca w garażu oraz 2 miejsca na jeden lokal usługowy z czego 50% na powierzchni nieruchomości,
  - d) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego (MZ) i usług (U, UE, UK, US) – 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
- 3) z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ekstensywnej - na każde 5 miejsc do parkowania samochodów należy przewidzieć jedno miejsce postojowe dla rowerów, jednak nie mniej niż 4 miejsca na budynek;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

**Rozdział 10**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

**§ 18.**

1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KP, KPJ, KO 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 miejskiej sieci zbiorczej sukcesywnie rozbudowywanej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – 100 mm;
- 3) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, przy czym jako uzupełniające źródło wody dla celów przeciwpożarowych dopuszcza się budowę studni i zbiorników przeciwpożarowych;

4) rozmieszczenie hydrantów naziemnych umożliwiających intensywne czerpanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) obszar planu znajduje się w granicach aglomeracji i docelowo ma być obsługiwany przez sieć zbiorczą, przy czym do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej możliwe jest stosowanie urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm;

4) 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 i 3 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 terenów przeznaczonych pod usługi i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej;

3) z 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;

4) 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 hybrydowych) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,

c) z mikroinstalacji OZE;

2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej nakazuje się stosować linie kablowe;

3) stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe.

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:

1) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,

b) z instalacji OZE (także hybrydowych) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerothermalną,

geotermalną, przy czym dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną ekstensywną dopuszcza się tylko mikroinstalacje,

- c) z mikroinstalacji OZE;
- 2) zakazuje się stosowania do ogrzewania:
- a) urządzeń na paliwa stałe, o poziomie emisji zanieczyszczeń przekraczającym poziom dopuszczony przepisami z zakresu ochrony środowiska,
  - b) urządzeń OZE na biomasę oraz wykorzystujących energię wiatru.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych – dach płaski lub dach spadzisty,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

- § 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
  - 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
    - a) maksymalna wysokość:
      - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
      - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
      - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
      - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
    - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
  - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) pod adresem ul. Warszawska 34 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - murowana piętrowa Willa „Lucyna” („Oleńka”) z drewnianą werandą, pochodząca z 1900 r. (1893 r.),
    - b) ochronie podlega pierwotna bryła budynku z drewnianą, oszkloną, pięciościenną werandą i balkonem na piętrze, dach budynku – układ dwóch dwuspadowych dachów i dach werandy w postaci pięciościennego ostrosłupa, układ i kształt otworów okiennych, w tym okrągłe okno na poddaszu, podziały stolarki okiennej, drewniana konstrukcja i zdobienia werandy oraz ortogonalny układ szyb werandy z uwzględnieniem wstawek z czerwonych i zielonych szybek,
    - c) zasady ochrony zabytku:
      - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
      - w przypadku przebudowy nakaz zachowania układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz drewnianej oszklonej werandy i balkonu na piętrze,
      - w przypadku wymiany stolarki należy zastosować stolarkę drewnianą z podziałami identycznymi z oryginalnymi,
      - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu - charakterystyczny układ i kąt nachylenia połaci dachowych, charakterystyczne spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachów oraz uzupełnić ażurowe dekoracje nad jętkami,
      - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, lub blachą miedzianą,
      - kolor orynnowania zharmonizowany z kolorem pokrycia dachu lub z kolorem elewacji,
      - przy przebudowie dachu dopuszcza się lukarny w osiach okien;
    - d) fragment terenu znajduje się w 15 metrowej strefie ochrony pomnika przyrody,
    - e) zakazy obowiązujące w strefie ochronnej, o której mowa w lit. d zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały nr VII/76/11 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 maja 2011 r.,
    - f) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
    - g) fragment terenu położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,25
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,

b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty lub dach mansardowy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja lub rozbudowa budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja lub rozbudowa budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>, dla budynku zabytkowego – 1500m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 29 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana Willa „Aleksandryn”, pochodząca z 1 ćw. XX w.,
  - b) ochronie podlega pierwotna bryła budynku z balkonem na poddaszu na szczycie budynku od strony ulicy Tadeusza Kościuszki, dwuspadowy dach budynku, elewacja z układem poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, rzeźbione dekoracje elewacji i więźby dachowej widoczne na szczytach, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować balkon na szczycie budynku, układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych; powrócić do symetrycznego układu otworów okiennych na szczycie budynku od strony ulicy Tadeusza Kościuszki, podkreślającego oś budynku,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego z deskami pionowymi zakończonymi rzeźbioną koronką oraz ozdobne nadokienniki,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami pola otworu okiennego identycznymi do oryginalnych tzn. w parterze okna dwurzędowe, czterokwaterowe o nierównych kwaterach (mniejszych na górze) oraz na szczycie poddasza symetryczny układ okien względem osi budynku,
    - należy zachować lub odtworzyć trzyplycinowe drewniane okiennice w parterze,
    - należy zachować żeliwną konstrukcję balkonu i metalową balustradę,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować lub odtworzyć formę i kształt dachu - charakterystyczny układ dwuspadowy, ozdobne wykończenia elementów więźby dachowej widoczne na szczytach dachu, koronki drewniane na krawędzi okapu dachu, oraz charakterystyczne spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachu,
    - dopuszcza się umieszczenie lukarn w osiach okien,
    - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej,
    - orynnowanie w kolorze blachy pokrycia dachu lub w tonacji koloru elewacji drewnianej.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych - dach spadzisty dwuspadowy,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 125 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty dwuspadowy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Władysława Stanisława Reymonta 29 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana Willa „Lala”, pochodząca z ok. 1893 r.,

- b) ochronie podlega bryła budynku z werandami na szczytach budynku, dwuspadowy dach, elewacja z profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, dekoracje laubzegowe werandy na szczycie od strony ulicy Władysława Stanisława Reymonta oraz rzeźbione dekoracje więźby dachowej widoczne na szczytach, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien,
- c) zasady ochrony zabytku:
- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowych budynków,
  - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, ganki, przeszkloną werandę w bryle budynku na północnym szczycie i nieprzeszkloną werandę na szczycie od strony ulicy Władysława Stanisława Reymonta,
  - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczny układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, zdobione elementy konstrukcji werand i towarzyszące im ornamenty dekoracji laubzegowej,
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami pola otworu okiennego identycznymi do oryginalnych tzn. okna dwurzędowe, trzykwatrowe,
  - należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne, drewniane okiennice w parterze o podziale płycin nawiązujących do podziału okien,
  - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę symetrycznego dwuspadowego dachu, dekoracje elementów więźby dachowej widoczne na szczytach dachów oraz charakterystyczne smukłe sterczyny na zwieńczeniu dachów,
  - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, orygnowanie w kolorze blachy pokrycia dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
- d) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,1;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

- maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) działka ewidencyjna nr 2/5 z obr. ew. 51 stanowi część terenu dawnego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
- b) wymieniona w lit. a działka podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
- c) pod adresem Samorządowa 22A znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany dom, pochodzący z 1929 r. (1925 r.),
- d) ochronie podlega bryła budynku na planie w kształcie litery T, dwuspadowy dach, elewacja z profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, dekoracyjne koronki w pasie podokapowym elewacji przechodzące na szczyt, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien głównego budynku,
- e) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. c:
  - zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku głównego,
  - dopuszcza się wymianę lub likwidację dobudówek: ganku od północnego wschodu, werandy od południowego wschodu i werandy od południowego zachodu,
  - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych,
  - układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, dekoracyjna koronka w pasie podokapowym, drewniany napis z datą powstania obiektu – „1925 R.”,
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami pola otworu okiennego identycznymi do oryginalnych tzn. okna dwurzędowe, trzykwatrowe,
  - należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne, drewniane trzyplycinowe okiennice w parterze o podziale płycin nawiązujących do podziału okien,
  - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, zdobienia konstrukcji dachu budynku widoczne na szczytach, spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachów,
  - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, orynnowanie w kolorze blachy pokrycia dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacja budynków z uwzględnieniem istniejącego cennego drzewostanu,
  - c) pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

- maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 14 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu :
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usług rzemieślniczych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 10 m,
    - garaży, budynków gospodarczych, budynków usług rzemieślniczych – 6 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla nieruchomości z budynkami zabytkowymi – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. prof. Stefana Kazimierza Malawskiego 10 (dawniej Kruczkowskiego 10) znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana piętrowa Willa „Na Górcze”, pochodząca z 4 ćw. XIX w. (1890-91 r.),
  - b) ochronie podlega rozrzeźbiona bryła budynku z charakterystyczną wieżyczką z dachem kopertowym, werandami, wielopołaciowym dachem, elewacja wykończona drewnianym, profilowanym szalunkiem, profil szalunku, dekoracje laubzegowe na szczytach ścian oraz ozdobne elementy więźby dachowej widoczne na szczytach, w tym dekoracje laubzegowe nad jętkami, układ i kształt, podziały oraz dekoracje okien,
  - c) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. a:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować: układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werandy, ganki i charakterystyczną, centralnie umiejscowioną w budynku wieżę widokową,
    - w przypadku remontu elewacji należy, zachować lub odtworzyć charakterystyczny układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, dekoracyjne koronki w pasie podokapowym przechodzące na szczyt w południowym skrzydle, ozdobne narożniki i pilastry w północnej części budynku, zdobienia werand i ganków,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami pola otworu okiennego identycznymi do oryginalnych tzn. okna dwurzędowe, trzykwatrowe w elewacji południowo-zachodniej (od strony ulicy), dwurzędowe, pięciokwadratowe w elewacji północno-zachodniej,
    - należy zachować lub odtworzyć laubzegowe dekoracje nadokienne i charakterystyczne dwupłycinowe drewniane okiennice w parterze,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych (w przedziale od 30-35°),

- ozdobne elementy konstrukcji dachu widoczne na szczytach i towarzyszące im ornamenty, spiczaste sterczyny na zwieńczeniach dachów,
- na połaciach dachu dopuszcza się zastosowanie lukarn w osiach okien,
  - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, orynnowanie w kolorze dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
- d) pod adresem ul. Kościelna 19 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana parterowa Willa „Odo Bujwida”, pochodząca z ok. 1890 r.,
- e) ochronie podlega parterowa bryła budynku, symetryczna względem osi biegnącej z południowego wschodu na północny zachód (prostopadłej do ulicy Kościelnej), elewacja wykończona drewnianym, profilowanym szalunkiem, profil szalunku, dekoracje laubzegowe ganku przechodzącego w werandę na poddaszu, ozdobne elementy więźby dachowej widoczne na szczytach, układ, kształt, podziały oraz dekoracje okien,
- f) zasady ochrony zabytku o którym mowa w lit. d:
- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
  - w przypadku przebudowy należy zachować symetryczny, osiowy układ trzech brył tworzących budynek, układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werandę i bogato zdobiony ganek,
  - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczny układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, pas podokapowy zakończony zębatą koronką, ozdobne drewniane mieczowania i ornamenty zdobiące frontową werandę i ganek, widoczne z ulicy Kościelnej,
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami identycznymi do oryginalnych oraz zachować lub odtworzyć charakterystyczne czteropłycinowe drewniane okiennice w parterze,
  - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, zdobienia konstrukcji dachu widoczne na szczytach, spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachów,
  - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, orynnowanie w kolorze dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
- g) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m<sup>2</sup>,

- b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla nieruchomości z budynkiem zabytkowym – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 15 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana Willa „Podole”, pochodząca z 1899 r.,
  - b) ochronie podlega, parterowa bryła budynku z użytkowym poddaszem, elewacja wykończona drewnianym, profilowanym szalunkiem, profil szalunku, dekoracje ciesielskie (laubzegowe), ozdobne elementy więźby dachowej widoczne na szczytach ścian, ażurowa konstrukcja i zdobienia werandy oraz balkonu na poddaszu, schody z ozdobną balustradą na narożniku ulicy Kościelnej i Tadeusza Kościuszki, układ, kształt, podziały okien,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werand, ganku oraz aranżację wejścia do byłej apteki na narożniku budynku, składającej się z wygiętych murowanych symetrycznych balustrad z parą cylindrycznych słupów zwieńczonych od góry kulą,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczny układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, dekoracyjną koronkę pasa podokapowego, charakterystyczne drewniane dekoracje ciesielskie - ornamenty laubzegowe zdobiące werandy i trójkątne zwieńczenia dachów,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z podziałami identycznymi do oryginalnych tzn. okna dwurzędowe, trzykwatrowe,
    - w przypadku odtworzenia okiennic w parterze, należy zastosować okiennice trzyplycinowe,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych (w przedziale 20-35°), zdobienia konstrukcji dachu widoczne na szczytach elewacji,
    - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, orynnowanie w kolorze dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
  - d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do ~~0,3~~ 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
  - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla nieruchomości z budynkiem zabytkowym – 2200 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 45 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 19 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana Willa gen. Jacymirskiego, pochodząca z 1890 r.,
  - b) ochronie podlega parterowa bryła budynku, układ połaci dachowych oraz drewniane dekoracje snycerskie na szczytach północnego skrzydła budynku,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować oryginalne elementy konstrukcji, zdobienia i układ otworów okiennych piętrowego skrzydła budynku oraz usunąć przybudówki od strony ulicy Tadeusza Kościuszki,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, charakterystyczne drewniane zdobienia szczytów dachu północnego skrzydła (od ulicy Tadeusza Kościuszki), w tym ażurowy ornament laubzegowy z wyciętą datą powstania budynku i monogramem właściciela,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą i odtworzyć drewniane opaski na wzór zachowanych na piętrze północnego skrzydła,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych (w przedziale 30–40°), zdobienia konstrukcji dachu widoczne na szczytach,
    - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, orywnowanie w kolorze dachu lub w tonacji koloru drewnianej elewacji,
  - d) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - e) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 54.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
  - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla nieruchomości z budynkiem zabytkowym – 3600 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 20 znajduje się zabytek – drewniany otynkowany dom wielorodzinny, wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
  - b) wymieniony w lit. a zabytek podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
  - c) pod adresem ul. Fryderyka Chopina 17 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany piętrowy dom mieszkalny, pochodzący z pocz. XX w.,
  - d) ochronie podlega bryła budynku o dwóch kondygnacjach, z trzema dwukondygnacyjnymi werandami, kształt wielopołaciowego dachu, elewacja z profilowanego szalunku drewnianego z dekoracjami na poziomie stropu i na werandach, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien,
  - e) zasady ochrony zabytku, o który mowa w lit. c:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, otwarte werandy na parterze, oszklona werandę na piętrze oraz galerię na piętrze w cofniętym do środka fragmencie północno-zachodniej elewacji,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć układ poziomych elementów profilowanego szalunku drewnianego, pas podokapowy z pionowych desek, ornament na poziomie stropu między piętrem a parterem, charakterystyczne drewniane ornamenty zdobiące werandy z motywem kratki i rautów oraz zachować opaski drewniane okien i ozdobne nadokienniki,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy zastosować stolarkę drewnianą z podziałami identycznymi do oryginalnych: okna dwurzędowe, trzykwatrowe (także pięciokwadratowe w elewacji południowo zachodniej), małe jednocześnie kwadratowe w elewacji północno wschodniej, dwurzędowe dwukwadratowe w elewacji północno zachodniej,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych,
    - na połaciach dachu dopuszcza się zamontowanie lukarn,
    - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej,
    - kolor orynnowania i blacharki zharmonizowany z kolorem dachu lub kolorem drewnianej elewacji;
  - f) fragment terenu znajduje się w 15 metrowej strefie ochrony pomnika przyrody,
  - g) zakazy obowiązujące w strefie ochronnej, o której mowa w lit. d zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały nr XIX/208/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 25 czerwca 2025 r.,
  - h) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 55.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty, w przypadku zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej także dach mansardowy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 800 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 56.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 8 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty, a w przypadku zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej także dach mansardowy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 57.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych - dach spadzisty, a dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej dopuszcza się także dach mansardowy,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 2500 m<sup>2</sup>,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 58.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych - 9 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych - dach spadzisty, a w przypadku zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej dopuszcza się także dach mansardowy,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 59.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;

- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 60.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 2500 m<sup>2</sup>,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 61.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,

- garaże i budynków gospodarczych – 4 m,
- maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
  - garaże i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 2500 m<sup>2</sup>,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 62.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaże i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych - dach spadzisty,
    - garaże i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 63.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu :
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa usług rzemieślniczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaże, budynków gospodarczych i budynków usług rzemieślniczych – 4 m,

- maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych – dach spadzisty,
  - garaży, budynków gospodarczych i budynków usług rzemieślniczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy wielorodzinnej ekstensywnej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 64.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) uzupełniające – lokale użytkowe w parterze budynku;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,25,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 14 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

**§ 65.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,4,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 14 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,

- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 66.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:
  - a) maksymalna wysokość;
    - budynków mieszkalnych - 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) z budynkami zabytkowymi - 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostałych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 5 znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – drewniana Willa „Nowość II”, pochodząca z 1924 r.,
  - b) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 7 znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego – drewniana Willa „Nowość”, pochodząca z ok. 1925 r.,
  - c) wymienione w lit. a i b zabytki podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
  - d) pod adresem ul. Samorządowa 8 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana Willa, pochodząca z 1927 r.,
  - e) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w lit. d ochronie podlega bryła budynku z odkrytą werandą i użytkowym poddaszem z 3 drewnianymi balkonami na ścianach szczytowych i elewacji ogrodowej, wielopołaciowy dach powstały z połączenia pod kątem prostym dwóch dachów dwuspadowych, elewacja z profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, dekoracje ciesielskie (laubzegowe) balkonów, otworów okiennych i dachów, układ, kształt i podziały okien oraz kolorystyka elewacji i jej drugorzędnych elementów,
  - f) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. d:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, konstrukcję i zdobienia werandy na parterze i balkonów na piętrze; dopuszcza się odtworzenie zachodniej werandy na wzór zachowanej wschodniej werandy z możliwością jej oszklenia,

- w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, ornament na poziomie stropów utworzony z rzeźbionych zakończeń pionowych desek szalówkowych, charakterystyczne drewniane ornamenty zdobiące balkony, obramowania i zdobienia nad i pod oknami (nadokienniki i podokienniki) oraz trójplycinowe (w elewacji ogrodowej przy środkowym oknie czteroplycinowe) okiennice na parterze skonstrastowane kolorystycznie z kolorem elewacji na parterze,
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych:
    - na wschodniej ścianie szczytowej na parterze jedno okno dwurzędowe 5 kwaterowe i małe kwadratowe okienko oraz na poddaszu wychodzące na balkon okno dwurzędowe 6 kwaterowe i dwa identyczne, małe prostokątne okna 4 kwaterowe,
    - na elewacji południowej (ogrodowej) w parterze 5 okien dwurzędowych z czego jedno pośrodku 5 kwaterowe a po bokach po dwa 3 kwaterowe, na poddaszu wychodzące na balkon okno dwurzędowe 6 kwaterowe,
    - na zachodniej ścianie szczytowej na parterze jedno okno dwurzędowe 3 kwaterowe i małe kwadratowe okienko oraz na poddaszu wychodzące na balkon okno dwurzędowe, 6 kwaterowe,
    - na elewacji frontowej okna dwurzędowe 3 kwaterowe,
  - stolarka okienna widoczna z zewnątrz powinna być w jednym kolorze, zharmonizowanym z kolorem elewacji i jednocześnie skonstrastowana z kolorem obramowań okiennych, zdobień i okiennic,
  - w przypadku wymiany stolarki drzwiowej należy zastosować stolarkę drewnianą nawiązującą kompozycją i kolorem do kompozycji plycin w okiennicach,
  - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, zdobienia konstrukcji dachu oraz spiczaste sterzyny na zwieńczeniu dachu,
  - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący,
  - kolor orynnowania i obróbkę blacharskich zharmonizowany z kolorem dachu lub kolorem drewnianej elewacji,
- g) pod adresem ul. Władysława Stanisława Reymonta 16 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - murowana Willa „Stasin”, pochodząca z 1892 r., zrealizowana w stylu eklektycznym,
- h) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w lit. g ochronie podlega: murowana bryła budynku z kolumnadą otwartego ganku i drewnianą werandą na parterze oraz balkonem na piętrze a także układ połaci dachowych, eklektyczne dekoracje elewacji, układ i kształt otworów okiennych oraz podziały okien,
- i) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. g:
- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
  - należy usunąć przybudówkę na południowo-wschodniej elewacji budynku,
  - należy zrekonstruować werandę nad gankiem przy północno-zachodniej elewacji budynku oraz drewnianą werandę przy północno-wschodniej elewacji budynku,
  - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, charakterystyczne okrągłe otwory wentylacyjne na poddaszu, żeliwną konstrukcję i zdobienia balkonu na piętrze na południowo-wschodniej elewacji budynku,

- w przypadku remontu elewacji należy zachować całą eklektyczną dekorację, zwłaszcza gzyms między kondygnacyjny oraz kształt i zdobienia kolumn ganku na północno-zachodniej elewacji,
  - niedopuszczalne jest docieplanie elewacji budynku z wykorzystaniem oblicówki z tworzyw sztucznych,
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy zastosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych w tym zespoły półkoliście zwieńczonych okien na piętrze,
  - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, ozdobne wykończenia więźby dachowej, widoczne na szczytach budynku wraz z towarzyszącymi im ornamentami - dekoracją laubzegową oraz charakterystyczne spiczaste sterczyny na zwieńczeniu dachów budynku,
  - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji szarej lub blachą miedzianą
  - orynnowanie i obróbki blacharskie w kolorze zharmonizowanym z kolorem dachu,
- j) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 67.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - dla budynków mieszkalnych – dach spadzisty,
    - dla garaży i budynków gospodarczych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 68.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,

- maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 69.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające – lokale użytkowe w parterze;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,30,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 16 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych – dach płaski lub dach spadzisty lub dach mansardowy,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) fragment terenu położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

**§ 70.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające – lokale użytkowe w parterze;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 14 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,

- garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 71. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające - lokale użytkowe w parterze;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 72. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynków zabytkowych:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) pod adresem ul. Mikołaja Kopernika 8 znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego - drewniane Sanatorium Wiśniewskiego, pochodząca z 1905 r.,
- b) wymieniony w lit. a zabytek podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
- c) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 21 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany dom Sanatorium Wiśniewskiego, pochodzący z 1905 r.,
- d) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. c:
  - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
  - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych,
  - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, rzeźbione profile szczytów dachów tworzące poziomą koronkę,
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych,
  - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych, ozdobne wykończenia więźby dachowej, widoczne na szczytach budynku wraz z towarzyszącymi im ornamentami oraz charakterystyczne spiczaste sterczyzny na zwieńczeniu dachów budynku,
  - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej, lub blachą miedzianą lub dachówką ceramiczną,
  - orynnowanie i obróbki blacharskie w kolorze zharmonizowanym z kolorem dachu,
- e) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 73. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§ 74. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych – dach spadzisty lub dach mansardowy,
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 75.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające – lokale użytkowe w pierzei ulicy Warszawskiej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 14 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 16 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) fragment terenu położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

**§ 76.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,25,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych - 14 m,

- garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Willowa 6 znajduje się zabytek – drewniany piętrowy budynek, pochodzący z pocz. XX w., wpisany wraz z działką nr ew. 39/8 z obr. ew. 98 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
  - b) wymieniony w lit. a zabytek podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków
  - c) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 77. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ekstensywna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 9 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 12 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 39 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana piętrowa Willa, pochodząca z 1 ćw. XX w.,
  - b) ochronie podlega:
    - bryła budynku, na którą składa się część dwukondygnacyjna z poddaszem przykryta dachem dwuspadowym oraz dwa symetryczne względem bryły głównej parterowe ryzality z poddaszem mieszkalnym także przykryte dachami dwuspadowymi o kierunku kalenicy prostopadłym do kalenicy środkowej części budynku,
    - elementy drugorzędne budynku: 2 drewniane balkony na piętrze wschodniej elewacji środkowej części budynku, wykusze w parterze na północnych i południowych ścianach szczytowych ryzalitów, elewacja wykończona drewnianym profilowanym szalunkiem, profil szalunku, dekoracje ciesielskie (laubzegowe) balkonów, otworów okiennych i dachów, układ, kształt i podziały okien oraz kolorystyka elewacji i jej drugorzędnych elementów,
  - c) zasady ochrony zabytku, o którym mowa w lit. a:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,

- w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz balkony,
  - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych drewnianych profili szalunku elewacji, profil szalunku, ornament na poziomie stropu między piętrem a parterem utworzony z rzeźbionych końców pionowych profili szerokiego pasa podokapowego, charakterystyczny drewniany ornament zdobiący balustrady balkonów, obramowania otworów okiennych i drzwiowych oraz okiennice na parterze,
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych, przy czym dopuszcza się inne podziały pod warunkiem zachowania jednorodności kolorystyki ram oraz zachowania symetrii na poszczególnych elewacjach,
  - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalne nachylenie połaci dachowych, na połaciach niewidocznych z ulicy Tadeusza Kościuszki i Stefana Żeromskiego dopuszcza się okna połaciowe,
  - dopuszcza się budowę lukarn w osiach okien,
  - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej lub blachą miedzianą,
  - orynnowanie i obróbki blacharskie w kolorze zharmonizowanym z kolorem przykrycia dachu lub kolorem drewnianej elewacji,
- d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 78.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 10 m,
    - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 14 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 79.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,8,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych z dachem płaskim – 10 m,
  - budynków mieszkalnych z dachem spadzistym – 14 m,
  - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
- b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 80.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
- budynków mieszkalnych – 12 m,
  - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
- budynków mieszkalnych – dach płaski lub dach spadzisty lub dach mansardowy,
  - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 81.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
- budynków mieszkalnych – 12 m,
  - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
- budynków mieszkalnych – dach spadzisty,

- garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 82.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 12 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 14 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
    - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

**§ 83.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,05,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
- a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 8 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 10 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Kościelna 23 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany piętrowy Pensjonat (Hotel Polski), pochodzący z 1 ćw. XX w.,
  - b) ochronie podlega:
    - dwukondygnacyjna bryła budynku na planie prostokąta z dwoma ryzalitami z poddaszem, przykryta dachem naczółkowym,
    - drugorzędne elementy budynku: kolumna dwóch werand przy elewacji południowo-zachodniej, balkon na piętrze frontowego ryzalitu,
    - elewacja wykończona profilowanym szalunkiem, profil szalunku,
    - rozkład i kształt otworów okiennych,
    - zdobienia snycerskie werand i elewacji,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku, z wyjątkiem możliwości budowy symetrycznych werand od strony ulicy Kościuszki,
    - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werandy, balkon na piętrze o metalowej konstrukcji i ozdobnej barierce oraz ganek,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne dekoracje zwłaszcza: układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, ozdobne drewniane profile tworzące poziome i pionowe koronki akcentujące stropy i narożniki budynku, ażurowe zdobienia werand oraz dwubarwną kolorystykę elewacji,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych – dwurzędowe trzyczęściowe oraz zachować drewniane obramowania otworów okiennych na elewacji,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych i charakterystyczne naczółki lub dopuszcza się budowę dachu mansardowego zgodnie z zachowanym projektem oraz budowę lukarn w osiach okien,
    - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej,
    - orynnowanie i obróbki blacharskie kolorystycznie zharmonizowane z kolorem dachu lub kolorystyką drewnianej elewacji,

d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 84.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami bez lokali usługowych, w przypadku budynków obsługiwanych z ulicy Chopina,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 9 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Fryderyka Chopina 16 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniany dom mieszkalny, pochodzący z lat 90. XIX w.,
  - b) ochronie podlega:
    - bryła budynku na planie kwadratu, parter z poddaszem użytkowym, przykryte dachem wielospadowym,
    - drugorzędne elementy budynku: oszklona weranda na parterze przechodząca w taras na piętrze,
    - drewniana elewacja ze zdobieniami na narożnikach i w pasie stropu,
    - dekoracje i drobno elementowa kompozycja oszklenia werandy,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, oszkloną werandę,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne dekoracje zwłaszcza: układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, rzeźbione w krzyżyki i kwadraty deski tworzące poziome i pionowe koronki akcentujące stropy i narożniki budynku, złożony z rombów fryz zdobiący werandę, opaski otworów okiennych,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych, co jest szczególnie istotne w przypadku misternego oszklenia frontowej werandy,

- w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych,
  - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub blachodachówką, orynowanie i obróbki blacharskie zharmonizowane kolorystycznie z kolorem pokrycia dachu lub kolorem elewacji,
- d) fragment terenu znajduje się w 15 metrowej strefie ochrony pomnika przyrody,
- e) zakazy obowiązujące w strefie ochronnej, o której mowa w lit. d zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały nr XIX/208/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 25 czerwca 2025 r.,
- f) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 85.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze,
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,05,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 9 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Kościelna 16 znajduje się zabytek – drewniany Pensjonat „Szeliga II” pochodzący z 4 ćw. XIX w., wpisany wraz z działkami nr ew. 21/1 i 65/4 z obr. ew. 95 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
  - b) pod adresem ul. Kościelna 18 znajduje się zabytek - drewniany dom mieszkalno-usługowy „Szeliga I” pochodzący z XIX/XX w., wpisany wraz z działkami nr ew. 21/1 i 65/4 z obr. ew. 95 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
  - c) wymienione w lit. a i b zabytki i działki tworzące ich otoczenie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków.

**§ 86.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,

- budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami, bez lokali usługowych w przypadku istniejących budynków mieszkalnych,
  - budynku użyteczności publicznej,
  - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
  - garaży i budynków gospodarczych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) oraz gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
- a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 8 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 9 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Kościelna 22 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana Willa (Gen. Jacymirskiego), pochodząca z I ćw. XX w.,
  - b) ochronie podlega:
    - bryła budynku – parter z poddaszem użytkowym na części planu, przykryte dachami dwuspadowymi,
    - elementy drugorzędne budynku: 2 werandy z czego jedna oszklona przykryta dachem dwuspadowym,
    - drewniana elewacja z układem otworów drzwiowych,
    - zdobienia snycerskie werand;
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych oraz werandy,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć charakterystyczne dekoracje zwłaszcza: układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, górny i dolny fryz zdobiący werandy, opaski i nadokienniki otworów okiennych, dekoracje ciesielskie szczytów nad jętkami,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych, dopuszcza się budowę lukarn w osiach okien,
    - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej lub blachą miedzianą,
    - orynnowanie i obróbki blacharskie zharmonizowane kolorystycznie z kolorem pokrycia dachu lub kolorem elewacji,
  - d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§ 87. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 8 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
    - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.
  - c) fragment terenu położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

**§ 88.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- 2) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

- 4) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 10 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
    - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 89.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 10 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
    - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) teren położony w sąsiedztwie obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego wynikają ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

**§ 90.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
  - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
  - budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - budynku użyteczności publicznej,
  - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
  - garaży i budynków gospodarczych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
- a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 8 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
    - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Władysława Reymonta 36/38 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - murowany dom z mansardowym dachem, pochodzący z ok. 1936 r.,
  - b) ochronie podlega:
    - murowana bryła budynku, parter i poddasze użytkowe z mansardowym dachem,
    - kształt dachu i rytm lukarn, układ otworów okiennych w elewacji frontowej,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz nadbudowy zabytkowego budynku, dopuszcza się rozbudowę w pierzei ulicy Władysława Reymonta,
    - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować gzyms wieńczący i uskok w elewacji, dopuszcza się także odtworzenie trzy płycinowych okiennic w parterze,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych; nakaz utrzymania jednorodności okien w elewacji frontowej parteru oraz w lukarnach,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę mansardową dachu z lukarnami nakrytymi dwuspadowymi daszkami, oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych,
    - pokrycie dachu: połacie górne blachą na rąbek stojący, połacie dolne z płytek blaszanych Karo lub blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej,
    - orywnowanie i obróbki blacharskie kolorystycznie zharmonizowane z kolorem dachu,
  - d) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 91.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
    - budynku mieszkalnego z czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 10 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
    - pozostałych budynków - dach mansardowy, dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 16 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 92.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z nie więcej niż czterema mieszkaniami,
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym lub mansardowym – 10 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:

- garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
  - pozostałych budynków - dach mansardowy lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 32 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - drewniana piętrowa Willa „Róża”, pochodząca z 1937 r.,
  - b) ochronie podlega:
    - bryła budynku – dwie pełne kondygnacje przykryte płaskim (ok. 20°) dachem dwuspadowym z pozornymi tympanonami na elewacji południowej i zachodniej,
    - elementy drugorzędne budynku: balkon na elewacji północnej, odkryta weranda na piętrze elewacji wschodniej przykryta dachem dwuspadowym, ganek na elewacji południowej z kolorowymi szybami przykryty dachem dwuspadowym,
    - ciesielskie (laubzegowe) zdobienia werandy, ganku oraz na zwieńczeniach dachów na szczytach i „tympanonach” oraz nad jętkami,
    - drewniana elewacja z układem otworów okiennych i drzwiowych,
    - zdobienia snycerskie werand oraz metalowa barierka balkonu,
    - kolorystyka elewacji w tonacji brązu; ciemny brąz podkreśla narożniki, stropy i obramowania okien,
  - b) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, werandy, ganek i balkon na piętrze,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować lub odtworzyć: charakterystyczny układ poziomych i pionowych elementów profilowanego szalunku drewnianego, profil szalunku, rzeźbione deski tworzące poziomą koronkę u spodu szczytów dachu i w pasie podokapowym dachu, ażurowe zdobienia werandy i szczytów dachu,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych – dwurzędowe trzyczęściowe,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych, zdobione elementy więźby dachowej i sterczyny - spiczaste zwieńczenia dachów oraz wykończenia krokwi,
    - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej lub dachówką ceramiczną w kolorze ceglanym,
    - kolor orynnowania i obróbek blacharskich zharmonizowany z kolorem pokrycia dachu lub z kolorem elewacji,
  - c) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu

**§ 93.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z nie więcej niż czterema mieszkaniami z lokalami usługowymi w parterze,
    - budynku mieszkalnego z nie więcej niż czterema mieszkaniami w przypadku istniejącej zabudowy mieszkalnej bez lokali usługowych,
    - budynku użyteczności publicznej,

- budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,9,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,25,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków z dachem płaskim – 10 m,
    - pozostałych budynków z dachem spadzistym – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 94.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi w parterze lub bez nich,
    - budynku użyteczności publicznej,
    - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych,
    - budynku biurowego z mieszkaniami służbowymi lub bez nich,
    - garaży i budynków gospodarczych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,75,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - garaży i budynków gospodarczych – dach płaski lub dach spadzisty,
    - pozostałych budynków - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) pod adresem ul. Samorządowa 16/20 znajduje się zabytek - Budynek dawnego Sanatorium Przeciwgruźliczego Sejmiku Warszawskiego im. Stanisława Okulicza, wpisany wraz z działkami nr ew. 2/3, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9 z obr. ew. 51 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
- b) wymieniony w lit. a zabytek i działki tworzące jego otoczenie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków.

**§ 95.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa zamieszkania zbiorowego (dom księży emerytów):
  - b) uzupełniające – zabudowa usługowa z możliwością realizacji:
    - budynków przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
    - budynków szkół i instytucji badawczych,
    - budynków biurowych,
  - c) powierzchnia użytkowa zabudowy, o której mowa w lit. b łącznie nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 lit. a;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
    - pozostałych budynków – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3300 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

**§ 96.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu :
  - a) podstawowe - zabudowa zamieszkania zbiorowego,
  - b) uzupełniające – zabudowa usługowa z możliwością realizacji:
    - budynków przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
    - budynków szkół i instytucji badawczych,
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
    - budynków biurowych,
  - c) powierzchnia użytkowa zabudowy, o której mowa w lit. b łącznie nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej zabudowy, o której mowa w ust. 1 lit. a;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:

- garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
  - pozostałych budynków – 12 m,
  - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

**§ 97.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość – 14 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m.

**§ 98.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków z dachem płaskim – 9 m,
    - budynków z dachem spadzistym – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 99.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,15,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego:
  - a) maksymalna wysokość – 14 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - dach płaski lub dach mansardowy,
    - w pierzei ulicy Kościelnej dopuszcza się także dach spadzisty;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Warszawska 23 znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego - Willa pałacyk „Julia”,
  - b) wymieniony w lit. a zabytek podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
  - c) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - d) fragment terenu położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

**§ 100.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa;
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem lit. c możliwa jest realizacja:
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych z wyłączeniem pierzei ulicy Warszawskiej;
  - c) dla budynku zabytkowego dopuszcza się realizację:
    - mieszkań na kondygnacjach powyżej parteru,
    - lokali usługowych w parterze;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,4,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,40,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku zabytkowego i budynków w pierzei ulicy Warszawskiej – 12 m,
    - pozostałych budynków – 14 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych:
    - budynku zabytkowego i budynków w pierzei ulicy Warszawskiej - dach mansardowy,
    - pozostałych budynków – dach płaski, dach mansardowy lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 12 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Orla 26 (ul. Warszawska 26) znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - piętrowy murowany z czerwonej cegły dom „Kamienica barona Lessnera”, pochodzący z ok. 1890 r., zrealizowany w stylu neogotyckim z czerwonej cegły,
  - b) ochronie podlega ceglana elewacja frontowa budynku ze wszystkimi detalami dekoracyjnymi, zwłaszcza ozdobny schodkowy gzyms wieńczący i gzyms śródkondygnacyjny, ozdobne wykończenie otworów okiennych i balkonowych wykonane z kształtek ceglanych, łukowe nadproża otworów okiennych, balkonowych i wjazdu bramowego, oraz konstrukcja i balustrady balkonów na piętrze,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację użytkową i mansardę,
    - w przypadku nadbudowy należy zastosować dach mansardowy z pokryciem z blachy w kolorze jasnoszarym,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu bez nadbudowy - należy zachować oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych i wykończenie z blachy na rąbek stojący,
    - przy przebudowie budynku należy zachować symetrię w kompozycji elementów elewacji względem osi pionowej przebiegającej środkiem przejazdu bramowego i okna na piętrze,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub balkonowej - na piętrze należy stosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych – 3 okna dwurzędowe trzykwatrowe, 2 okna balkonowe z płycinami na dole; aranżacja otworów okien wystawowych i wejść do pomieszczeń z ulicy Warszawskiej kolorystycznie zharmonizowana z kolorem stolarki okiennej na piętrze,

- orynnowanie i obróbki blacharskie z blachy w tonacji barwy szarej,
- d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
- e) fragment terenu położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

**§ 101.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - c) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

**§ 102.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków biurowych,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych,
    - garaży i budynków gospodarczych;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) – opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

- b) art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 4) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość – 10 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach mansardowy lub dach spadzisty;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 3500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Tadeusza Kościuszki 30 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu - murowana Willa „Elhade”, pochodząca z 1 ćw. XX w., zrealizowana w stylu eklektycznym,
  - b) ochronie podlega:
    - murowana rozrzeźbiona bryła budynku oparta na dwóch krzyżujących się osiach; w części centralnej dwukondygnacyjowa na planie kwadratu z piętrowym portykiem na osi centralnej, po bokach z parterowymi skrzydłami alkierzowymi o dekoracjach nawiązujących do portyku,
    - oryginalne dekoracje elewacji,
    - układ otworów okiennych i drzwiowych,
    - kształt dachu,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - w przypadku przebudowy należy zachować symetrię kompozycji bryły i elewacji ujawniającą się w układzie ryzalitów, położeniu i kształcie otworów okiennych; odtworzyć wystrój i układ otworów okiennych w bocznym ryzalicie elewacji północno-zachodniej na wzór zachowanego ryzalitu w elewacji południowo-wschodniej,
    - w przypadku remontu elewacji należy zachować całą eklektyczną dekorację zwłaszcza: frontony ryzalitów, gzymsy (wieńczący, międzykondygnacyjny, nadokienne w parterze i podokienne na piętrze), półkolumny ryzalitów i prostokątne pilastry narożników budynku oraz półokrągłe zdobienia nadokienne pomiędzy półkolumnami tworzące iluzję podcieni,
    - należy zachować kolorystykę elewacji budynku w gamie szarości,
    - w przypadku wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej należy zastosować stolarkę drewnianą z charakterystycznymi podziałami identycznymi do oryginalnych – dwurzędowych, trzykwaterowych ze szprosem w kwaterze górnej, utrzymując jednorodność okien w głównej bryle budynku i parterowych skrzydłach oraz w ryzalitach,
    - w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i oryginalny kąt nachylenia połaci dachowych, w połaci dachu piętrowej części budynku od strony ogrodu dopuszcza się zastosowanie okien połaciowych,

- pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w tonacji barwy szarej lub dachówką ceramiczną w kolorze ceglanym,
  - kolor orynnowania zharmonizowany z kolorem pokrycia dachu lub z kolorem elewacji,
- d) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 103.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość – 14 m;
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dowolny;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 104.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa do świadczenia usług edukacji,
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa,
  - c) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest realizacja budynków szkół i instytucji badawczych,
  - d) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu uzupełniającego możliwa jest realizacja:
    - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych,
    - budynków biurowych;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych przedszkoli i publicznych obiektów sportowych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 14 m,
  - b) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - c) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach spadzisty;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 105.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa sakralna,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
    - budynków towarzyszących obiektom sakralnym;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 3) gabaryty budynków z wyłączeniem budynku zabytkowego kościoła:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków z dachem płaskim – 9 m,
    - budynkiem z dachem spadzistym – 12 m,
    - maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych - dach płaski lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) pod adresem ul. Mikołaja Kopernika 1 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – murowany Kościół Parafialny pw. Św. Wincentego a' Paulo, pochodzący z 1930-1935 r.,
  - b) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,
    - ochronie podlega kolorystyka i wystrój elewacji, liczne detale architektoniczne, dobór materiałów wykończeniowych (pokrycie dachu, orynnowanie itp.),
  - c) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 106.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa usług sportowych, kulturalnych, rozrywkowych i rekreacyjnych,
  - b) uzupełniające – usługi SPA,
  - c) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest realizacja:
    - budynków kultury fizycznej,

- hali pneumatycznych i hali z obudową pneumatyczną,
  - budowli sportowych i rekreacyjnych,
  - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
- d) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu uzupełniającego możliwa jest realizacja budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
- e) powierzchnia użytkowa zabudowy, o której mowa w lit. b łącznie nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych obiektów sportowych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,45;
- 4) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dowolne;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 32 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 107.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usług transportu i magazyny,
  - b) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków transportu i łączności,
    - budynków magazynowych,
    - budynków handlowo-usługowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,55;
- 3) gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość – 12 m,
  - b) forma dachu, układ i nachylenie połaci dachowych – dach płaski lub dach pilasty lub dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 108.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2 KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy zbiorczej – ulica Stefana Żeromskiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu 1KDL położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ciąg ulic Władysława Czaplickiego-Samorządowa;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 do 47 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 110.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDL, 3KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy lokalnej – ulica dr. Józefa Geislera;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego, 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 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu 2KDL położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

**§ 111.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDL, 5KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy lokalnej – ulica Leśna;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - 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 11 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15.

**§ 112.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ulica Warszawska;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 2 do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się pomnik przyrody wraz z 15 metrową strefą ochrony określoną na rysunku planu,
  - b) zakazy obowiązujące w strefie ochronnej, o której mowa w lit. a zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały nr VII/76/11 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 maja 2011 r.,
  - c) fragment terenu położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

**§ 113.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ulica Tadeusza Kościuszki;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 11 do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) na odcinkach gdzie szerokość pasa drogowego na to pozwala należy ruch pieszy izolować od ruchy samochodowego pasami zieleni ze szpalerami krzewów lub drzew.

**§ 114.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ulica Władysława Stanisława Reymonta;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.
  - b) na odcinkach, gdzie szerokość pasa drogowego na to pozwala należy ruch pieszy izolować od ruchu samochodowego pasami zieleni ze szpalerami krzewów lub drzew.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Prof. Stefana Kazimierza Malawskiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 7 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 116.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Kościelna;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego, 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 do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,

- b) na odcinkach gdzie szerokość pasa drogowego na to pozwala należy ruch pieszy izolować od ruchy samochodowego pasami zieleni ze szpalerami krzewów lub drzew.

**§ 117.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD, 5KDD, 6KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Mikołaja Kopernika;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego, 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 do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - 4KDD, 5KDD – 0,25,
    - 6KDD – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) na odcinkach, gdzie szerokość pasa drogowego na to pozwala należy ruch pieszy izolować od ruchy samochodowego pasami zieleni ze szpalerami krzewów lub drzew.

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

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego, 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 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 119.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Fryderyka Chopina;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego, 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 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Władysława Wrońskiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
  - b) fragment terenu położony w strefie 20 m od granicy obszaru kolejowego gdzie z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego obowiązują ograniczenia dla sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Widok;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 122.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14KDD, 18KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Boczna;
- 2) tereny realizacji inwestycji celu publicznego, 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 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Przechodnia;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 7 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Przeskok;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Składowa;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Inwalidów Wojennych;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Willowia;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Antoniego Obarskiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 7 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Juliusza Słowackiego;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Fryderyka Chopina;

- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 7 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Klementyny Hoffmanowej;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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.

**§ 132.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Stanisława Moniuszki;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 7 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 133.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Szpitalna;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 134.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Ceglana;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, 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 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 135.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KO ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren obsługi komunikacji samochodowej – plac z parkingiem publicznym,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) 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,
  - b) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
- 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - do kanalizacji deszczowej lub do urządzeń odwadniających;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

**§ 136.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KO ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren obsługi komunikacji samochodowej – plac z parkingiem publicznym,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

- a) 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,
  - b) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
  - 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - do kanalizacji deszczowej lub do urządzeń odwadniających.

**§ 137.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren komunikacji pieszo-jezdnej - ciąg pieszo-jezdny istniejący,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) 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,
  - b) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05.

**§ 138.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren komunikacji pieszo-jezdnej - istniejący ciąg pieszo-jezdny,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) 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,
  - b) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05.

**§ 139.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren komunikacji pieszej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) 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,

- b) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10.

**§ 140.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren komunikacji pieszej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) 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,
  - b) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 141.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren komunikacji pieszej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) 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,
  - b) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 142.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji kolejowej,
- 2) teren realizacji inwestycji celu publicznego, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
- 4) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych - do kanalizacji deszczowej lub do urządzeń odwadniających lub do ziemi,
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Armii Krajowej 8A, nieopodal przejazdu pod torami, znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego - domek dróżnika Kolei Nadwiślańskiej z budynkiem gospodarczym, pochodzące z ok. 1880 r.,

- b) wymienione w lit. a zabytki podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
- c) teren stanowi teren zamknięty ustalony decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r.;
- d) teren stanowi obszar kolejowy, który podlega przepisom odrębnym z zakresu transportu kolejowego.

**§ 143.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1LS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu lub gruntów leśnych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej oraz zapewnienie warunków do samo odnawiania się uprawy leśnej.

**§ 144.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2LS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu lub gruntów leśnych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej oraz zapewnienie warunków do samo odnawiania się uprawy leśnej.

**§ 145.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3LS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu lub gruntów leśnych,
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej oraz zapewnienie warunków do samo odnawiania się uprawy leśnej.

**§ 146.** 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:
    - budynków węzłów higieniczno-sanitarnych, altan, urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych, pomników, małej architektury,
    - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów, pomników, małej architektury,
    - urządzeń wodnych,
    - infrastruktury,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - c) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,15;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,15,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych - dowolne.

**§ 147.** 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 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:
    - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów, pomników, małej architektury,

- urządzeń wodnych,
  - infrastruktury,
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85,
  - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

## **Rozdział 12**

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

**§ 148.** Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów ..... (uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia lasu na cele nieleśne) – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział 13**

### **Przepisy końcowe**

**§ 149.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

**§ 150.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Miasta Otwocka.

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