

# UCHWAŁA NR XXVII/299/25 RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 30 października 2025 r.

## w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 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 LXIX/757/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”, zmieniona uchwałą Nr XXV/260/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 września 2025 r., Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

### Rozdział 1.

#### Przepisy wstępne i ogólne

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 70,05 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 169, 170, 172, 175, 176, 259 i 260, 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, zwanej dalej „tekstem planu”, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dach spadzisty – dach o przekroju prostoliniowym, dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°;
- 3) hybrydowa instalacja OZE – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 ze zm.);
- 4) instalacja OZE – urządzenie lub zespół urządzeń służące do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisane przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej;
- 5) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
- 6) mikroinstalacja OZE - mikroinstalacja w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 8) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) pas technologiczny – obszar, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie linii elektroenergetycznej;
- 10) PKOB – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr. 112 poz. 1316 ze zm.)
- 11) przedsięwzięcie – przedsięwzięcie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.);
- 12) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy 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;
- 13) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) teren zieleni urządzonej - park w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

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

2. Ustalenia tekstu planu oraz ustalenia 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.

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

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) UE-US-UK – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 4) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 5) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 7) IE – tereny elektroenergetyki;
- 8) L – teren lasu;
- 9) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 10) ZD – teren ogrodów działkowych.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów MNW, MNW-U, UE-US-UK, KDZ, KDL, KDD, IE, ZP, ZD nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja budowli ochronnych, zieleni towarzyszącej oraz obiektów i urządzeń budowlanych integralnie związanych z przypisanym planem przeznaczeniem terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, śmietników – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne 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 nadwieszń, 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) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na jednej działce budowlanej.

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

- 1) zakazuje się nadbudowy budynków gospodarczych położonych w części lub całości poza obszarem zabudowy oraz ich rozbudowy poza obszarem zabudowy;
- 2) w przypadku gdy co najmniej 75% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego 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 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) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

## **Rozdział 3.**

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

**§ 8. 1.** Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 i częściowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) zakazuje się stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych.

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

- 1) od 1MNW do 40MNW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) od 1MNW-U do 7MNW-U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) UE-US-UK należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) od 1ZP do 11ZP 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) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 4) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

4. W przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, uciążliwość działalności gospodarczej musi ograniczać się do lokalu użytkowego.

5. W celu ochrony bioróżnorodności na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nakazuje się zachowanie:

- 1) drzew gatunku sosna i dąb będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 45 cm;
- 2) drzew innych gatunków niż wymienione w pkt 1 będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 90 cm, z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacyjowej i topól.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 2) granicę krajobrazu priorytetowego 14-318.79-124, podtyp 3a.

2. Cały obszar planu znajduje się 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. Na obszarze objętym planem znajdują się urządzenia wodne – rowy, oznaczone na rysunku planu, w stosunku do których:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które mogą uniemożliwić lub ograniczyć ciągłość przepływu wody;
- 2) zakazuje się zabudowy rowów z wyjątkiem przepustów niezbędnych do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu, budowy dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się pozostawić po obu stronach rowu wolne od zadrzewień pasy terenu o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, licząc od górnej krawędzi koryta rowu, w celu umożliwienia konserwacji rowu;
- 4) dopuszcza się przebudowę rowów, ze zmianą trasy przebiegu rowu, pod warunkiem uwzględnienia następujących wymagań:
  - a) nakaz utrzymania ciągłości rowu oraz przepływu wody przez teren,
  - b) minimalne parametry rowu:
    - szerokość koryta rowu górą nie mniejsza niż 3,0 m,
    - szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0 m,
    - zagłębienie dna koryta nie mniejsza niż 1,0 m,

- c) górne krawędzie koryta rowu muszą być usytuowane w pasie drogowym lub na terenie zieleni urządzonej wyznaczonym wzdłuż rowu i oznaczonym symbolem ZP.

## **Rozdział 5.**

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

§ 10. 1. Na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, obejmujący pas terenu o szerokości 18 m, licząc po 9m od osi linii w obie strony.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę), jak również rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

## **Rozdział 6.**

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

§ 11. 1. Ustala się 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 7.**

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

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

- 1) droga oznaczona symbolem KDZ (ul. Gabriela Narutowicza) będąca drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka;
- 2) drogi oznaczone symbolami 1KDL (ul. Niezapominajki), 2KDL (ul. Nagietkowa) będące drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługujące ruch lokalny obszaru planu;
- 3) drogi oznaczone symbolami od 1KDD do 27KDD będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami od 31MNW do 40 MNW dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych niewidocznych na rysunku planu z nakazem uwzględnienia następujących wymagań:

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

§ 14. Zasady obsługi parkingowej:

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

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 15.1.** Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny wskazane jako tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny komunikacji oznaczone symbolami KDZ, 1KDL, 2KDL oraz symbolami od 1KDD do 27KDD;
- 2) tereny infrastruktury elektroenergetyki oznaczone symbolami 1IE, 2IE, 3IE, 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 sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych w Otwocku poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów wodociągowych sieci rozdzielczej – 100 mm.

#### 3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

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

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

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

#### 5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną:
  - a) z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia
  - b) z instalacji OZE (także hybrydowych) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,

- c) z mikroinstalacji OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 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 - zaopatrzenie w ciepło:

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

### **Rozdział 9. Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,

- c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,

- c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
- c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
- c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §10 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
- c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
- b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
- c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
- d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §10 ust. 2.

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 48.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 49.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 34MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 35MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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 zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §10 ust. 2.

**§ 51.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 36MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 52.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 37MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 53.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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 zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §10 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,

- c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 56.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 57.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 58.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 59.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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 zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §10 ust. 2

**§ 60.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 61.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - budynków biurowych,
  - budynków handlowo-usługowych,
  - garaży i budynków gospodarczych,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – 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.

**§ 62.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
    - budynków biurowych,
    - budynków handlowo-usługowych,
    - garaży i budynków gospodarczych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
  - b) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 9 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§ 63.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UE-US-UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi edukacji lub usługi sportu i rekreacji lub usługi kultury i rozrywki,

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) - budowa i utrzymywanie szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury, publicznych przedszkoli i publicznych obiektów sportowych;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - budynków szkół,
    - budynków kultury fizycznej,
    - budowli sportowych i rekreacyjnych,
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków muzeów i bibliotek,
    - garaży i budynków gospodarczych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,75,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
  - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach dowolny,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Gabriela Narutowicza;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 1 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,
  - b) w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Niezapominajki;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 12 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,
  - b) w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Nagietkowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 6 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Tulipanowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Konwaliowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

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

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

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

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

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

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

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego od 12 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

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

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

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

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Chabrowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Kaczeńców;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Tulipanowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Stokrotki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego od 15 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,

b) w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

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

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

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

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

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

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

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

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

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

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

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

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

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

- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
- a) szerokość pasa drogowego 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

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

- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,
- b) w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

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

- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

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

- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,
- b) w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Sasanki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

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

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

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

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

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

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

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

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

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Polnych Kwiatów;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 10 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 15 m do 29 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia § 10 ust. 2,
  - b) w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

**§ 94.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja linii elektroenergetycznych rozdzielczych w rozumieniu PKOB,
  - b) zakaz zabudowy budynkami,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość pozostałych budowli – 3 m,
  - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,2.

**§ 95.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2IE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa i utrzymanie ciągów drenażowych,

przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja linii elektroenergetycznych rozdzielczych w rozumieniu PKOB,
- b) zakaz zabudowy budynkami,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) maksymalna wysokość pozostałych budowli – 3 m,
- c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski,
- d) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,2.

**§ 96.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3IE ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja linii elektroenergetycznych rozdzielczych w rozumieniu PKOB,
- b) zakaz zabudowy budynkami,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- b) maksymalna wysokość pozostałych budowli – 3 m,
- c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski,
- d) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,2.

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

1) przeznaczenie terenu – las;

2) zakaz zabudowy.

**§ 98.** 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:

- a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
- b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;

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 - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
- a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
  - b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 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 - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
- a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
  - b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 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 - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
  - b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 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 - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

**§ 102.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
  - b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 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,
    - urządzeń wodnych,
    - infrastruktury,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,15,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych - dowolne.

**§ 103.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6ZP 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,
  - art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,
    - budynków węzłów higieniczno-sanitarnych, altan, urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych, pomników, małej architektury,
    - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów, pomników,
    - urządzeń wodnych,
    - infrastruktury,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
- nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,15,
  - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
  - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §10 ust. 2.

**§ 104.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7ZP ustala się:

- przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 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,
  - art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów, pomników, małej architektury,
    - urządzeń wodnych,
    - infrastruktury,
  - zakaz zabudowy,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85,
  - maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,15;
- szczególne warunki zagospodarowania terenu - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

**§ 105.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
  - b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 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 - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

**§ 106.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,
  - b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;
- 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,
    - urządzeń wodnych,
    - infrastruktury,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,15,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych - dowolne.

**§ 107.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10ZP ustala się:

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

b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;

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 - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

**§ 108.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

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

a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,

b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;

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 - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

**§ 109.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

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

a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,

b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;

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,
- urządzeń wodnych,
- infrastruktury,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,15,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV, gdzie poza przepisami odrębnymi obowiązują ustalenia §10 ust. 2.

**§ 110.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

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

a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,

b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;

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 - w celu ochrony istniejącego na terenie urządzenia wodnego obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

**§ 111.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

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

a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,

b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;

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,

- urządzeń wodnych,
- infrastruktury,

b) lokalizacja obiektów budowlanych w wyznaczonym obszarze zabudowy,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,70,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,15,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych - dowolne.

**§ 112.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

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

a) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa,

b) art. 6 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – budowa oraz utrzymanie zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód;

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,
- urządzeń wodnych,
- infrastruktury,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,15,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne.

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

1) przeznaczenie terenu – teren ogrodów działkowych;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,0 do 0,15,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,

c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dowolne.

## **Rozdział 10.**

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

§ 114. 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 oznaczonych symbolami od 1MNW do 40MNW, od 1MNW-U do 7MNW-U – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

§ 115. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta  
Otwocka

**Monika Joanna Kwiek**



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”**

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta		Uwagi	
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.1		13.11.2024	*	4 obr. 259		X		X	
1.3		25.11.2024	*	61 obr. 170		X		X	
1.4		25.11.2024	*	61 obr. 170		X		X	
1.5		25.11.2024	*	61 obr. 170		X		X	
1.6		27.11.2024	*	40, 41, 42, 43 obr. 172		X		X	
1.7	1	2.12.2024	*	19 obr. 169		X		X	
	2					X		X	
1.8	1	2.12.2024	*	19 obr. 169		X		X	
	2					X		X	
1.9		3.12.2024	*	3 obr. 259		X		X	

1.11		6.12.2024	Polski Związek Działkowców stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie ROD "Maluch" w Otwocku	117/1 obr. 172		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona – działka przeznaczona pod teren ogrodu działkowego, który zaliczany jest do terenów zieleni
1.13	1	6.12.2024	*	23 obr. 169		X		X	
1.14		9.12.2024	*	117/1 obr. 172		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona – działka przeznaczona pod teren ogrodu działkowego, który zaliczany jest do terenów zieleni
1.15		9.12.2024	*	117/1 obr. 172		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona – działka przeznaczona pod teren ogrodu działkowego, który zaliczany jest do terenów zieleni
1.16		9.12.2024	*	117/1 obr. 172		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona – działka przeznaczona pod teren ogrodu działkowego, który zaliczany jest do terenów zieleni
1.17	1	9.12.2024	*	60, 59 obr. 170		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	

	7					X		X	
1.18	1	9.12.2024	*	60, 59 obr. 170		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	
	7					X		X	
	8					X		X	
	9					X		X	
	10					X		X	
1.19		9.12.2024	*	15, 16 obr. 171		X		X	
1.21	1	9.12.2024	*			X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	
	7					X		X	
	8					X		X	
1.22	1	9.12.2024	*			X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
1.23		9.12.2024	*	38 obr. 172		X		X	

1.24		9.12.2024	*	38 obr. 172		X		X	
1.25		9.12.2024	*	38 obr. 172		X		X	
1.26	1	9.12.2024	*	60 obr. 170		X		X	
	2					X		X	
1.27		10.12.2024	*	54/3, 54/4 obr. 170		X		X	
1.32	1	10.12.2024	*	43 obr. 169		X		X	
	2					X		X	
1.34		10.12.2024	*	117/1 obr. 172		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona – działka przeznaczone pod teren ogrodu działkowego, który zaliczany jest do terenów zieleni
1.35		10.12.2024	*	117/1 obr. 172		X		X	Uwaga częściowo uwzględniona – działka przeznaczone pod teren ogrodu działkowego, który zaliczany jest do terenów zieleni
1.36		10.12.2024	*	10 obr. 169		X		X	
1.37		10.12.2024	*	20, 21 obr. 170		X		X	
1.38		10.12.2024	*	12 obr. 171		X		X	
1.39		10.12.2024	*	12 obr. 171		X		X	
1.40		10.12.2024	*	10 obr. 169		X		X	

1.41		10.12.2024	*	10 obr. 169		X		X	
1.42	1	10.12.2024	*	26 obr. 169		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	
	7					X		X	
	8					X		X	
1.45	3	11.12.2024	*	66/4, 68/2, 66/6, 65/4 obr. 170		X		X	
1.46	3	11.12.2024	*	66/4, 68/2, 66/6, 65/4 obr. 170		X		X	
1.47		11.12.2024	*	6 obr. 172		X		X	
1.48		11.12.2024	*			X		X	
1.49	2	11.12.2024	*	68/3, 66/6, 66/5, 65/4 obr. 170		X		X	
1.50	2	11.12.2024	*	75 obr. 170		X		X	
	3					X		X	
1.52	2	11.12.2024	*	22 ob. 169		X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
1.53	1	11.12.2024	*	18 ob. 172		X		X	
	2					X		X	

	3					X		X	
1.54	1	11.12.2024	*	22 obr. 169		X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
						X		X	
1.55	1	11.12.2024	*	60 obr. 170		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
1.56	1	11.12.2024	*	41, 42, 43 obr. 169		X		X	
	2					X		X	
1.58	1	11.12.2024	*			X		X	
	2					X		X	
1.60	1	11.12.2024	*	23 obr. 172		X		X	
	2					X		X	
1.61		11.12.2024	*	35 obr. 171 36 obr. 168		X		X	
1.62		11.12.2024	*	177/2, 172/1 obr. 259		X		X	
2.1		28.11.2024	*	4 obr. 172		X		X	
2.2		27.05.2025	*	4 obr. 172		X		X	
2.3		3.06.2025	*	obr. 259 i 260		X		X	
2.4		4.06.2025	*	54/2 obr. 170		X		X	
2.5		4.06.2025	*			X		X	

2.6		4.06.2025	*	54/2 obr. 170		X		X	
2.7		4.06.2025	*	54/2 obr. 170		X		X	
2.9	2	12.06.2025	*	200, 201, 202 obr. 260		X		X	
2.14	1	16.06.2025	Stowarzyszenie „Zielony Kasztel”			X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	
2.15		16.06.2025	*	7 obr. 169		X		X	
2.17	1	18.06.2025	*	60, 59 obr. 170		X		X	
	2					X		X	
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	
	7					X		X	
	8					X		X	
2.18		18.06.2025	*	54/3, 54/4 obr. 170		X		X	
2.21	1	18.06.2025	*			X		X	
	2					X		X	

\* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miasta Otwocka rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna” należące do zadań własnych gminy to:

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych, przy czym:

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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVII/299/25

Rady Miasta Otwocka

z dnia 30 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna” (zwany dalej „planem”) został opracowany w związku z Uchwałą Nr LXIX/757/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”, zmienioną Uchwałą Nr XXV/260/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 września 2025 r.

Podstawowym celem sporządzenia planu było wytyczenie układu dróg publicznych na obszarze powyżej ulicy Niezapominajki i na wschód od Nagietkowej, gdzie występuje presja urbanizacyjna sygnalizowana w postaci wniosków właścicieli gruntów o ustalenie w drodze decyzji warunków zabudowy terenu. Sporządzenie planu pozwoliłoby ochronić istniejący układ rowów melioracyjnych, niezbędny do odprowadzania okresowo występującego nadmiaru wód opadowych. Rowy przebiegają przez grunty prywatne są zasypywane lub przebudowywane, co prowadzi do zahamowania ciągłości przepływu wody, czego skutkiem jest okresowe podtapianie znacznej części gruntów. Dla właścicieli nieruchomości z obszaru planu położonych na południe od ulicy Niezapominajki, uchwalenie planu miejscowego ułatwi i przyspieszy prowadzenie inwestycji - budowę terenu.

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

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

Plan dotyczy fragmentu dawnej wiejskiej części miasta, zwanej Jabłonną. Powierzchnia obszaru planu to 70,05 ha, powierzchnia Otwocka to 4731 ha, a więc obszar planu stanowi 1,48% powierzchni miasta.

Przeważająca część obszaru planu, pomiędzy ulicami Narutowicza i Niezapominajki jest uzbrojona i zurbanizowana, występuje tu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Pas terenu pomiędzy ulicą Narutowicza a Konwaliową oraz Narutowicza i Malwy zachował parcelację typową dla zabudowy zagrodowej. Dla reszty obszaru przeprowadzono procedurę scalenia i powtórnego podziału gruntów, w wyniku czego wydzielono układ dróg publicznych i rozparcelowano kwartały zabudowy na działki o powierzchni ok. 800 m<sup>2</sup>. Obszar planu, wzdłuż ulicy Stokrotki przecina linia wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zabudowy wynikająca z istnienia pasa technologicznego linii energetycznej.

Według ewidencji gruntów i budynków obszar planu to głównie użytki rolne, w tym grunty rolne zabudowane i zadrzewione (60,0%). Tereny zabudowane zajmują 23,7% powierzchni obszaru planu, a drogi 14,3%. 2% powierzchni obszaru planu zajmują rowy, nieużytki oraz nieliczne użytki leśne.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym, wykonanym dla miasta Otwocka w 2005 r., cały obszar planu położony jest poza granicami obszarów tworzących system powiązań przyrodniczych miasta, są to tereny o przeciętnych walorach przyrodniczych głównie wynikających z dotychczasowego użytkowania gruntów jako tereny rolne. Na większości obszaru panują średnio korzystne warunki posadowienia zabudowy, wynikające z możliwości pojawiania się płytkich wód przypowierzchniowych, co jest spowodowane zaleganiem w podłożu gliny o zmiennej konsystencji, która uniemożliwia infiltracje wód opadowych do głębszych warstw.

Według mapy z oceną warunków ekofizjograficznych, dla obszaru planu należy uwzględnić średnio korzystne warunki do lokalizacji zabudowy, poprzez zakaz lokalizacji budynków o głębokim posadowieniu

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

Obszar wskazany do sporządzenia planu miejscowego położony jest poza granicami form ochrony przyrody, choć od południa graniczy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, a niewielki fragment (w zachodniej części obszaru planu) również w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Przez obszar planu przebiega układ rowów odprowadzających nadmiar wód opadowych do Kanału Południowego, biegnącego po południowej stronie ulicy Narutowicza.

Część obszaru planu, powyżej ul. Chabrowej i Kaczeńców, w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego został zaliczony do krajobrazu leśnego o kodzie 14-318.79-124, podtyp 3a – z przewagą siedlisk borowych. Jest to tzw. krajobraz priorytetowy.

W ramach rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu audyt przewiduje m.in.:

- 1) ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 2) ochronę walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- 3) ochronę przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III.

W ramach rekomendacji w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, audyt przewiduje m.in.:

- 1) zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego;
- 2) zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochronę różnorodności biologicznej;
- 3) na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi;
- 4) wprowadzanie zieleni izolacyjnej wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i wpływających negatywnie na krajobraz;
- 5) prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych.

Plan uwzględni rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony wymienionych krajobrazów, które pozwalają na realizację celu przystąpienia do sporządzenia planu.

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

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

Zgodnie ze Studium obszar planu znajduje w strefie strukturalnej podmiejskiej, która obejmuje tereny zabudowy o niskiej intensywności, dominujące we wschodniej części miasta (dawne wsie).

Maksymalna wysokość w tej strefie to 12 m. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy to:

- 0,8 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 1,0 dla zabudowy usługowej w terenach M i M1;
- 2,0 dla pozostałej zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Obszar planu przynależy do wydziełów oznaczonych symbolami M1-4 i M1-5 - tereny (obszary) mieszkaniowe, oraz M/U1-2 - obszary mieszkaniowo-usługowe.

Dla obszarów mieszkaniowych (M1) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych jako dominującego przeznaczenia terenu, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z preferencją zabudowy jednorodzinnej wszystkich typów, z dopuszczeniem wszystkich usług podstawowych. Dopuszczona jest też funkcja rzemiosła i drobnej wytwórczości, nie kolidująca z mieszkaniową funkcją obszarów.

Dla obszarów mieszkaniowo-usługowych (M/U1) Studium przewiduje utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych jako dominującego przeznaczenia terenu, na których wskazana jest lokalizacja zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym i ogólnomiejskim, zarówno z zakresu usług socjalnych jak i komercyjnych, oraz zabudowy mieszkaniowej intensywnej i średnio intensywnej. Ponadto dopuszczono zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z prawem do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy oraz dopuszczono sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach, gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają lokalizację zabudowy wielorodzinnej lub kilkurodzinnej.

Dla wydzieleń M1-4 i M1-5 Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 60%, wyjątkowo 55% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalna wielkość nowotworzonej działki to 800 m<sup>2</sup>.

Dla wydzielenia M/U1-2 Studium przewiduje minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 60%, wyjątkowo 55% (dopuszczone obniżenie wskaźnika wynikające z intensywniejszego zagospodarowania, z możliwością utrzymania wskaźnika z dotychczasowych, obowiązujących planów miejscowych). Minimalna wielkość nowotworzonej działki to 1000 m<sup>2</sup>.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona planem przewiduje podział obszaru na 98 terenów, stanowiących dziesięć klas przeznaczenia terenu: czterdzieści terenów oznaczonych symbolem MNW – przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, siedem terenów oznaczonych symbolem MNW-U – przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi, teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki (UE-US-UK), teren drogi zbiorczej (KDZ), trzy tereny dróg lokalnych (KDL), dwadzieścia sześć terenów dróg dojazdowych (KDD), trzy tereny elektroenergetyki (IE), teren lasu (L), piętnaście terenów zieleni urządzonej (ZP) oraz teren ogródków działkowych (ZD). Położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określone planem podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

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

Aktualnie na tym obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale w bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego na wschód od osiedla Jabłonna po obu stronach drogi w Świerku do granic miasta Otwocka, przyjęty uchwałą nr XVIII/168/99 Rady Miasta Otwocka z dnia 21 grudnia 1999 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Świerk – część obrębu 184 w Otwocku, przyjęty uchwałą nr XVIII/169/99 Rady Miasta Otwocka z dnia 21 grudnia 1999 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka „Jabłonna Wschodnia” przyjęty uchwałą nr XLIV/477/02 Rady Miasta Otwocka z dnia 12 marca 2002 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” – etap I, przyjęty uchwałą nr XVII/182/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 kwietnia 2025 r.

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

Plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny

udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

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

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

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

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

Po podjęciu przez Radę Miasta Otwocka uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 19 października 2022 r. w miesięczniku „halootwock”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl ukazało się obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie, do 9 listopada 2022 r., nie wpłynął żaden wniosek.

Pismem z dnia 5 października 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu odpowiednio do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Prezydenta odpowiedziało dziewięć organów, z których sześć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

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

- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (od Zarządu Województwa Mazowieckiego), tj.:
  - a) ochronę krajobrazu, ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe,
  - b) ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
  - c) utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego otuliny MPK.

Pismem z dnia 5 października 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (dalej „prognoza ooś”). W wyznaczonym terminie swoje uzgodnienie przesłał jedynie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska swoje uzgodnienie przesłał dopiero pismem z dnia 29 grudnia 2022 r.

Projekt planu wraz z prognozą ooś, został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Otwocku. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 13 grudnia 2023 r. Opinia MKU-A zawierała 10 punktów, które dotyczyły:

1. rezygnacji z wyznaczenia dróg 22KDD i 25KDD i ewentualnego wprowadzenia dróg KDD lub KDW w układzie południowym;
2. powiązania drogi 23KDD z drogą 8KDD lub przesunięcia drogi 23KDD w kierunku zachodnim do powiązania z drogą 6KDD;
3. w przypadku rezygnacji z wyznaczenia drogi 25KDD wyznaczenia rowu w ciągu drogi 25KDD jako przedłużenia terenu 9ZP;
4. wykreślenia sformułowania „o przekroju prostoliniowych” z definicji dachu spadzistego;
5. zastąpienia wyrażenia „symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów” sformułowaniem „przeznaczenie terenów”;
6. doprecyzowania ustaleń dotyczących szczególnych warunków kształtowania istniejącej zabudowy;
7. wykreślenia słowa „klinkierowej” z ustaleń dotyczących kolorystyki zabudowy;
8. wskazania na rysunku planu drzew do zachowania;
9. złagodzenia ustalenia w zakresie niewliczania miejsc w garażu w wymagane dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca postojowe;
10. użycia łączników a nie ukośników w symbolach terenów.

Część postulatów MKUA została uwzględniona w ostatecznym projekcie planu.

W dniu 29 listopada 2023 r. projekt planu wraz z prognozą ooś został przesłany do organów opiniujących i uzgadniających w celu uzgodnienia oraz uzyskania opinii.

Pięć organów postanowiło uzgodnić projekt planu. Zarząd Województwa Mazowieckiego przesłała informację o braku możliwości dokonania uzgodnienia z uwagi na niesporządzenie audytu krajobrazowego. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłało decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu zmiany planu, z uwagi na położenie obszaru zmiany planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

W opinii do ustaleń projektu planu Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. poprosiła o rozszerzenie tekstu planu o zapisy dotyczące realizacji sieci gazowych. PGE Dystrybucja S.A. zgłosiła uwagi w zakresie poprawienia ustalenia dotyczącego szerokości pasa technologicznego linii elektroenergetycznej wysokich napięć o napięciu 110 kV oraz dopisania sformułowania „SN/nN” w ustalenia dotyczące stacji transformatorowych oraz sieci elektroenergetycznych. Dwa organy nie miały zastrzeżeń do projektu planu. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował projekt planu po wyznaczonym terminie wskazując na niespójności rysunku i tekstu planu oraz niewystarczające zapisy w zakresie kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu.

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

W związku z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych Prezydent Miasta Otwocka wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz do Ministra Klimatu i Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne. Wnioskiem do Marszałka objętych było 9 działek. Marszałek Województwa decyzją nr

86/2023 z dnia 11 października 2023 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wszystkich działek. Wnioskiem do Ministra objęta była 1 działka. Decyzją z dnia 13 marca 2024 r. (znak pisma: DLŁ-WNL.8130.14.2024.AZ) Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia wszystkich działek.

W dniach od 6 listopada 2024 r. do 27 listopada 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oos. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 30 października 2024 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 13 listopada 2024 r. odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 11 grudnia 2024 r., złożono sześćdziesiąt trzy uwagi, zawierające łącznie sto dwadzieścia pięć punktów. Nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Rozstrzygnięcie Prezydenta co do rozpatrzenia uwag zostało ogłoszone w Zarządzeniu nr 77/2025 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 11 kwietnia 2025 r., przy czym jedna ze zgłoszonych uwag nie została ujęta w zarządzeniu.

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił uwzględnić 26 uwag (zawierających łącznie 32 punkty):

- **nr 2 pkt 1** dotyczącą przeznaczenia działek nr ew. 174 i 175 z obr. 260 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- **nr 2 pkt 2** dotyczącą przeznaczenia działki nr ew. 117/1 z obr. 172 pod ogrody działkowe;
- **nr 10** dotyczącą poprowadzenia drogi 22KDD nad rurą wodociągową OPWiK - MCBiZ do północnej granicy projektu planu i dalej na wschód wzdłuż tej granicy, ewentualnie równoległe do ul. Niezapominajki;
- **nr 11, nr 14, nr 15, nr 16, nr 34, nr 35** dotyczące przeznaczenia działki nr ew. 117/1 z obr. 172 pod teren zieleni urządzonej. Ostatecznie uwagi zostały uznane za uwzględnione częściowo ponieważ działka nr ew. 117/1 z obr. 172 została przeznaczona pod teren ogródków działkowych, który zaliczany jest do terenów zieleni;
- **nr 20** dotyczącą dopuszczenia na terenie 6ZP możliwości realizacji budynku na rzecz wspólnoty mieszkańców np. świetlicy, domu malucha, żłobka, innego budynku wielofunkcyjnego;
- **nr 21 pkt 8** dotyczącą zwiększenia wysokości budynków gospodarczych i garażowych do 6 m;
- **nr 22 pkt 2** dotyczącą zaplanowania jednego skrzyżowania na przedłużeniu ul. Stokrotki pod kątem prostym;
- **nr 29 pkt 1 i nr 51 pkt 1** dotyczące uwzględnienia w planie połączenia działek nr ew. 65/1, 66/1 z obr. 170 z działką nr 67, a następnie bardziej racjonalnego ich podziału;
- **nr 29 pkt 2 i nr 51 pkt 2** dotyczące braku zgody na przeprowadzenie drogi 22KDD przez działki nr ew. 65/1, 66/1 z obr. 170;
- **nr 30 pkt 1** dotyczącą uwzględnienia w planie połączenia działki nr ew. 67 z obr. 170 z działkami nr 65/1 i 66/1, a następnie bardziej racjonalnego ich podziału
- **nr 30 pkt 2** dotyczącą braku zgody na przeprowadzenie drogi 22KDD przez działkę nr ew. 67 z obr. 170;
- **nr 31** dotyczącą przesunięcia projektowanej drogi 2KDL do granicy działki nr ew. 50/1 z obr. 172;
- **nr 33** dotyczącą pozostawienia obecnego terenu ogrodów działkowych jako terenu zieleni;
- **nr 43** dotyczącą sprzeciwu wobec poprowadzenia drogi przez działki nr ew. 54/5 i 54/6 z obr. 170;
- **nr 44** dotyczącą sprzeciwu wobec poprowadzenia drogi przez działkę nr ew. 76 z obr. 170;
- **nr 45 pkt 1 i nr 46 pkt 1** dotyczące sprzeciwu wobec poprowadzenia drogi 22KDD przez działki nr ew. 66/4, 68/2, 66/6, 65/4 z obr. 170;
- **nr 45 pkt 2 i nr 46 pkt 2** dotyczące poprowadzenia drogi 22KDD na północ od działek nr ew. 68/1, 66/3, 65/3 z obr. 170
- **nr 49 pkt 1** dotyczącą nieaktualnej mapy zasadniczej;
- **nr 50 pkt 1** dotyczącą zmiany przebiegu drogi 22KDD ze względu na wydane decyzje o warunkach zabudowy na terenach 31MNW i 33MNW;
- **nr 52 pkt 1 i nr 54 pkt 2** dotyczące ponownej analizy lokalizacji drogi 21KDD;
- **nr 57** dotyczącą przeznaczenia działki nr ew. 117/1 z obr. 172 pod teren zieleni;
- **nr 59** dotyczącą zrewidowania zaprojektowanego układu dróg dojazdowych lub podjęcia działania zmierzającego do scalenia i podziału działek.

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił nie uwzględnić 44 uwag (zawierających łącznie 92 punktów):

- **nr 1** dotyczącą ustalenia minimalnej wielkości nowo tworzonej działki na poziomie 700 m<sup>2</sup>. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ jest sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M1-4;
- **nr 3, nr 4, nr 5**, w których zasugerowano, że droga 22KDD powinna przebiegać równoległe do ul. Niezapominajki, dzieląc działki na dwie zbliżone powierzchnią części. Uwagi nie zostały uwzględnione, ponieważ przebieg drogi 22KDD w wyniku uwzględnienia uwagi nr 10 został zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;
- **nr 6** dotyczącą ustalenia minimalnej wielkości działek dla terenu 37 MNW na poziomie 850 m<sup>2</sup>. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ jest sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2;
- **nr 7 pkt 1, nr 8 pkt 1** dotyczące ustalenia minimalnej wielkości działek na poziomie 850 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontu działki na 20 m. Uwagi nie zostały uwzględnione, ponieważ są sprzeczne z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2;
- **nr 7 pkt 2, nr 8 pkt 2, nr 18 pkt 6** dotyczące ustalenia stawki renty planistycznej na poziomie 15%. Uwagi nie zostały uwzględnione, ponieważ stawka renty planistycznej ustalona została na takim samym poziomie jak w innych planach miejscowych;
- **nr 9** dotyczącą ustalenia możliwości zabudowy na działkach zgodnych ze stanem istniejącym. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki;
- **nr 12**, w której stwierdzono, że projektowana przez działkę nr ew. 23 z obr. 169 droga powinna przebiegać w odległości co najmniej 77 m od ul. Niezapominajki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 21KDD miał zostać zmieniony tak by droga nie przecinała działki. W związku ze zmianami wprowadzonymi w planie po uwzględnieniu uwag złożonych w ramach ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, uwagę uznać należy za uwzględnioną;
- **nr 13 pkt 1** dotyczącą objęcia całej działki nr ew. 23 z obr. 169 projektem planu. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 13 pkt 2**, w której stwierdzono, że projektowana droga powinna wydzielić po obu jej stronach działki o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 21KDD miał zostać zmieniony tak by droga nie przecinała działki. W związku ze zmianami wprowadzonymi w planie po uwzględnieniu uwag złożonych w ramach ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, uwagę uznać należy za uwzględnioną;
- **nr 17 pkt 1, nr 18 pkt 10** dotyczące przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów. Uwag nie uwzględniono, ponieważ obszar planu nie jest wskazany w Studium jako wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości z urzędu;
- **nr 17 pkt 2**, w której stwierdzono, że projektowana przez działki nr ew. 60, 59 z obr. 170 droga powinna być równoległa do ul. Niezapominajki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 21KDD miał zostać zmieniony tak by droga nie przecinała działki;
- **nr 17 pkt 3, nr 18 pkt 7** dotyczące ustalenia minimalnej wielkości nowo tworzonej działki na poziomie 700 m<sup>2</sup>. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ są sprzeczne z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2;
- **nr 17 pkt 4** dotyczącą dodania do planu informacji, że będzie można budować się na każdej działce; Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki;
- **nr 17 pkt 5**, w której stwierdzono, że proponowana szerokość frontu działki jest za szeroka. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć;
- **nr 17 pkt 6** dotyczącą przesunięcia granicy planu tak aby z 3000 m<sup>2</sup> działki można było wydzielić 3 działki budowlane. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 17 pkt 7**, w której stwierdzono, że stawka renty planistycznej jest zbyt wysoka. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć;
- **nr 18 pkt 1**, w której stwierdzono, że projektowana przez działkę nr ew. 60 z obr. 170 droga powinna być równoległa do ul. Niezapominajki na wysokości 1/3 lub 2/3 odległości między ul. Niezapominajki a granicą planu. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 22KDD w wyniku

uwzględnienia uwagi nr 10 został zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;

- **nr 18 pkt 2** dotyczącą braku zgody na poszerzenie ul. Niezapominajki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m;
- **nr 18 pkt 3**, w której stwierdzono, że ul. Niezapominajki powinna mieć klasę drogi dojazdowej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej klasa nie może być niższa niż lokalna;
- **nr 18 pkt 4, nr 55 pkt 3** dotyczące objęcia całej działki nr ew. 60 z obr. 170 projektem planu. Uwag nie uwzględniono, ponieważ wykraczają poza zakres ustaleń planu;
- **nr 18 pkt 5** dotyczącą włączenia działki nr ew. 59 z obr. 170 projektem planu. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 18 pkt 8** dotyczącą ustalenia minimalnej szerokości frontu działki na poziomie 20 m. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w przypadku scaleń i podziałów zgodnie ze Studium ustalono minimalną wielkość działki na 1000 m<sup>2</sup>. Dla takiej powierzchni szerokość frontu działki 25 m jest optymalna;
- **nr 18 pkt 9** dotyczącą dodania ustalenia o możliwości wydania pozwolenia na budowę na działce niespełniającej warunków minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości frontu działki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki;
- **nr 19** dotyczącą objęcia planem wszystkich gruntów ornych pomiędzy ul. Niezapominajki a rowem melioracyjnym. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 21 pkt 1** dotyczącą zwiększenia nachylenia połaci dachowych dla dachów spadzistych do 45%. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ dla Otwocka najbardziej charakterystyczne nachylenie połaci dachu mieści się w przedziale 30-40%;
- **nr 21 pkt 2** dotyczącą dodania koloru ceglasto czerwonego dla pokryć dachowych. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ ustalenie jednego koloru pokryć dachowych jest zgodne z zasadami ładu przestrzennego. Ostatecznie zrezygnowano z formułowania w planie ustaleń w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i pokryć dachowych, które to nie są obowiązkowymi ustaleniami planu miejscowego;
- **nr 21 pkt 3** dotyczącą dodania ustalenia o możliwości nawiązania do koloru pokrycia dachu budynku zlokalizowanego na sąsiedniej działce, jeżeli ten kolor jest inny niż ustalone planem. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ należy stosować kolorystykę ustaloną planem. Ostatecznie zrezygnowano z formułowania w planie ustaleń w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i pokryć dachowych, które to nie są obowiązkowymi ustaleniami planu miejscowego;
- **nr 21 pkt 4** dotyczącą dodania ustalenia umożliwiającego całkowite przykrycie rowu na maksymalnie połowie jego długości przebiegającej przez działkę pod warunkiem uzgodnienia tych prac z właściwym wydziałem Urzędu Miejskiego. Jeżeli długość przekrycia jest większa niż 25 m należy przewidzieć studzienkę rewizyjną. Roboty muszą być odebrane odrębnym protokołem. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ rowy melioracyjne są zlokalizowane na terenach zieleni urządzonej i nie ma potrzeby ich zakrywania, za wyjątkiem przepustów umożliwiających realizację dojazdów do działek budowlanych oraz prowadzenia infrastruktury;
- **nr 21 pkt 5** dotyczącą zmniejszenia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych z dachem płaskim do 7 m oraz dodania, że zabudowa jednorodzinna może mieć max 2 kondygnacje (parter i piętro). Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego plan zakłada jednorodność brył budynków, zwłaszcza w zakresie kształtu dachu;
- **nr 21 pkt 6** dotyczącą dopuszczenia dla budynków mieszkalnych z dachem spadzistym maksymalnej wysokości 10 m oraz dodania, że ma to być zabudowa parterowa z użytkowym poddaszem. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan zakłada, że dominującą formą zabudowy będą budynki parterowe z użytkowym poddaszem, ewentualnie budynki dwukondygnacyjne z nieużytkowym poddaszem;
- **nr 21 pkt 7** dotyczącą dodania zastrzeżenia, że jeżeli sąsiednia działka jest zabudowana budynkiem z dachem spadzistym niższym niż 10 m wysokość nowoprojektowanego budynku nie powinna być wyższa niż zabudowa sąsiednia. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan nie może zawierać ustaleń nieprecyzyjnych i niejednoznacznych;

- **nr 22 pkt 1**, w której stwierdzono, że o ile we wschodniej części lokalizacja projektowanej drogi 25KDD „wymusza” rów melioracyjny to w momencie, gdy rów „skręca” w kierunku południowym droga powinna nawiązywać w miarę równoległe do ul. Niezapominajki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ droga 25KDD została poprowadzona w sposób umożliwiający realizację prostopadłego skrzyżowania z przedłużeniem ul. Stokrotki. Przebieg przedłużenia ulicy Stokrotki uwzględnia poszerzenie istniejącej działki drogowej stanowiącej własność Skarbu Państwa;
- **nr 22 pkt 3**, w której stwierdzono, że aktualny przebieg ul. Kwiatów Polskich jest „prawie” naturalnym przedłużeniem ul. Tulipanowej a w planie łączy się dopiero od ul. Chabrowej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ uwzględnienie całego przebiegu ul. Polnych Kwiatów skutkowałoby powstaniem trzech skrzyżowań w odległości ok 45 m od siebie;
- **nr 22 pkt 4**, w której zaproponowano kontynuację rowu melioracyjnego (teren 11ZP) wzdłuż ul. Zawilców, a następnie w prawo do ul. Malwy lub w lewo bezpośrednio do rowu południowego. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan nie ustala lokalizacji nowych rowów melioracyjnych, niemniej jednak szerokość pasa drogowego ul. Zawilców pozwala na realizację rowu;
- **nr 23, nr 24, nr 25** dotyczące zmiany przeznaczenia działki nr ew. 38 z obr. 172 z terenu leśnego na teren budowlany. Uwag nie uwzględniono, ponieważ brak jest zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- **nr 26 pkt 1**, w której stwierdzono, że należy rozważyć czy przeprowadzenie scalenia i podziału nie przyniosłoby więcej pożytku dla właścicieli. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ obszar planu nie jest wskazany w Studium jako wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości z urzędu;
- **nr 26 pkt 2** dotyczącą zmniejszenia stawki renty planistycznej do rozsądnej granicy. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć;
- **nr 27** dotyczącą zmiany przebiegu drogi 22KDD w taki sposób, aby nie naruszała nowo wydzielonych działek o nr 54/1, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6 obr. 170. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 22KDD w wyniku uwzględnienia uwagi nr 10 został zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;
- **nr 28** dotyczącą przeznaczenia działki nr ew. 52 z obr. 259 pod teren zabudowy mieszkaniowej lub usług. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ na działce możliwa jest realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem usługowym. W związku ze zmianami wprowadzonymi w planie po uwzględnieniu uwag złożonych w ramach ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego, uwagę uznać należy za uwzględnioną;
- **nr 32 pkt 1**, w której stwierdzono, że droga 22KDD powinna zaczynać się od drogi 23KDD i przebiegać równoległe do ul. Niezapominajki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 22KDD w wyniku uwzględnienia uwagi nr 10 został zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;
- **nr 32 pkt 2**, w której stwierdzono, że droga 23KDD powinna być poprowadzona w śladzie ul. Polnych Kwiatów zaczynając od skrzyżowania ulic Tulipanowej i Niezapominajki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ uwzględnienie całego przebiegu ul. Polnych Kwiatów skutkowałoby powstaniem trzech skrzyżowań w odległości ok 45 m od siebie;
- **nr 36, nr 37, nr 38, nr 39, nr 40, nr 41, nr 61** dotyczące objęcia planem wszystkich działek rolnych powstałych po scaleniu w latach 90-tych. Uwag nie uwzględniono, ponieważ wykraczają poza zakres ustaleń planu;
- **nr 42 pkt 1** dotyczącą połączenia drogi 21KDD z drogą 22KDD. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 22KDD w wyniku uwzględnienia uwagi nr 10 został zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;
- **nr 42 pkt 2** dotyczącą przeznaczenia działki nr ew. 26 z obr. 169 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ na działce możliwa jest realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem usługowym;
- **nr 42 pkt 3** dotyczącą możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub bliźniaczej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ powyżej ul. Konwaliowej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje tylko w formie wolnostojącej;

- **nr 42 pkt 4** dotyczącą ustalenia minimalnej wielkości nowo tworzonej działki na poziomie 500 m<sup>2</sup>. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ jest sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2;
- **nr 42 pkt 5** dotyczącą zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do wartości 0,6. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ ustalony planem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej uwzględnia trudne warunki wodne obszaru planu;
- **nr 42 pkt 6** dotyczącą zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 0,25. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wskaźnik 0,2 jest optymalny dla intensywności 0,4 (określonej Studium). Na działce o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> możliwa będzie realizacja budynku o powierzchni kondygnacji do 200 m<sup>2</sup>;
- **nr 42 pkt 7** dotyczącą zmniejszenia minimalnej szerokości frontu działki do 14 m. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zaproponowana w uwadze szerokość frontu działki na poziomie 14 m nie daje możliwości uzyskania foremnych działek o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> co jest celem procedury scalenia i podziału;
- **nr 42 pkt 8** dotyczącą ustalenia dachów spadzistych lub płaskich. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego plan zakłada jednorodność brył budynków, zwłaszcza w zakresie kształtu dachu;
- **nr 45 pkt 3, nr 46 pkt 3, nr 49 pkt 2** dotyczące braku zgody na poszerzenie ul. Niezapominajki do 15 m. Droga powinna mieć klasę KDD. Uwag nie uwzględniono, ponieważ mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m, a klasa nie powinna być niższa niż lokalna;
- **nr 47** dotyczącą przesunięcia drogi tak by nie przechodziła przez działkę nr ew. 6 z obr. 172 lub została poprowadzona tak by tylko połowa szerokości drogi przechodziła przez działkę. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 25KDD jest konsekwencją przebiegu rowu melioracyjnego;
- **nr 48**, w której zasugerowano by ulica Niezapominajki miała taki status jak pozostałe - klasa KDD, ruch ograniczony do 30 km/h oraz progi zwalniające. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej klasa nie powinna być niższa niż lokalna;
- **nr 50 pkt 2** dotyczącą przesunięcia drogi 22KDD o ok 10 m na północ ze względu na linię średniego napięcia. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 22KDD w wyniku uwzględnienia uwagi nr 10 został zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;
- **nr 50 pkt 3** dotyczącą wprowadzenia ustaleń umożliwiających realizację zabudowy szeregowej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan nie dopuszcza realizacji takiej zabudowy;
- **nr 52 pkt 2** dotyczącą weryfikacji zapisów dotyczących minimalnych wymiarów działek, aby ich obecny stan mógł być zgodny z procedowanym planem lub alternatywnie o wykluczenie stanu istniejącego z założeń planu. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki;
- **nr 52 pkt 3** dotyczącą złagodzenia zapisów § 8 i przekształcenie ich w formę wskazówek, które pozostawią większą elastyczność w zakresie wyboru koloru i wykończenia zabudowy. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ ustalenia planu muszą być formułowane w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń i nie mogą pozostawiać dowolności interpretacyjnej;
- **nr 52 pkt 4, nr 54 pkt 1** dotyczące uwzględnienia w planie możliwości realizacji funkcji usługowej. Uwag nie uwzględniono, ponieważ na działce możliwa jest realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego z lokalem usługowym;
- **nr 53 pkt 1** dotyczącą zmiany kierunku przebiegu drogi 25KDD na równoległy do ul. Niezapominajki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 25KDD jest konsekwencją przebiegu rowu melioracyjnego;
- **nr 53 pkt 2** dotyczącą wytyczenia nowej drogi równoległej do ul. Niezapominajki w połowie odległości pomiędzy drogą 25 KDD i ul. Niezapominajki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ odległość pomiędzy drogą 25KDD i ul. Niezapominajki jest zbyt mała by możliwe było racjonalne wydzielenie kolejnej drogi pomiędzy nimi;

- **nr 53 pkt 3** dotyczącą scalenia wszystkich działek i ich ponowny podział na działki o powierzchni min. 700 m<sup>2</sup>. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ uwaga jest sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2;
- **nr 54 pkt 3** dotyczącą weryfikacji ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni i szerokości frontu działek, tak aby aktualny stan mógł być zgodny z projektem planu. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki;
- **nr 54 pkt 4** dotyczącą wprowadzenia zapisów zezwalających na zdecydowanie efektywniejsze zagospodarowanie i wykorzystanie potencjału terenu w postaci zwiększenia wartości maksymalnej dla udziału powierzchni zabudowy i ponowne przeanalizowanie przyjętych wskaźników; Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie zawiera postulatu, który można rozpatrzyć;
- **nr 55 pkt 1**, w której stwierdzono, że projektowaną przez działkę nr ew. 60 z obr. 170 drogę należy poprowadzić równoległe do ulic istniejących, najlepiej w północnym skraju opracowania lub w 1/3 lub 2/3 długości działki. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 22KDD w wyniku uwzględnienia uwagi nr 10 został zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;
- **nr 55 pkt 2** dotyczącą braku zgody na przeznaczenie ul. Niezapominajki pod teren drogi lokalnej i jej poszerzenie. Uwag nie uwzględniono, ponieważ mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m, a klasa nie powinna być niższa niż lokalna;
- **nr 55 pkt 4** stanowiącą sprzeciw wobec zwiększenia do 25 m minimalnej szerokości działki budowlanej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od szerokości działki;
- **nr 56 pkt 1** dotyczącą nieprzedłużania ul. Chabrowej/Niezapominajki do ul. Polnych Kwiatów. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 22KDD w wyniku uwzględnienia uwagi nr 10 został zmieniony tak by uwzględnić przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;
- **nr 56 pkt 2** dotyczącą wydłużenia ul. Polnych Kwiatów do ul. Tulipanowej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ uwzględnienie całego przebiegu ul. Polnych Kwiatów skutkowałoby powstaniem trzech skrzyżowań w odległości ok 45 m od siebie;
- **nr 58 pkt 1**, w której stwierdzono, że ul. Niezapominajki powinna mieć klasę KDD. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej klasa nie powinna być niższa niż lokalna;
- **nr 58 pkt 2** dotyczącą nieposzerzenia ul. Niezapominajki, na odcinku od ul Tulipanowej do ul. Nagietkowej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej szerokość powinna wynosić docelowo co najmniej 15 m;
- **nr 60 pkt 1** dotyczącą objęcia całej działki nr ew. 23 z obr. 172 projektem planu. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 60 pkt 2** dotyczącą umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ew. 23 z obr. 172. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ większość działki została przeznaczona pod projektowane przedłużenie ul. Sasanki;
- **nr 62** dotyczącą ponownego przeanalizowania lokalizacji drogi projektowanej przez działki nr ew. 177/2 i 172/1 z obr. 259. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przez działkę nr 177/2 nie jest projektowana droga. W obrębie 259 nie ma działki 172/1.

Sposób rozpatrzenie uwag pociągnął za sobą konieczności wprowadzenia do projektu planu istotnych zmian, dlatego zdecydowano o powtórzeniu procedury formalno-prawnej w niezbędnym zakresie.

W dniach od 14 maja 2025 r. do 4 czerwca 2025 r. projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oos. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazała się 7 maja 2025 r. w „Otwockim Przeglądzie Regionalnym”, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.otwock.pl. W trakcie wyłożenia projektu planu, 20 maja 2025 r. odbyła się publiczna dyskusja, na której zostały omówione i przedyskutowane z mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 18 czerwca 2025 r., dwadzieścia uwag, zawierające łącznie trzydzieści pięć punktów. Nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania planu na środowisko.

Rozstrzygnięcie Prezydenta co do rozpatrzenia uwag zostało ogłoszone w Zarządzeniu nr 180/2025 Prezydenta Miasta Otwocka z dnia 5 sierpnia 2025 r., przy czym w zarządzeniu ujęto i rozpatrzono uwagę, która została zgłoszona podczas pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego, ale nie ujęta w zarządzeniu nr 77/2025.

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił uwzględnić 9 uwag (zawierających łącznie 9 punktów):

- **nr 8** dotyczącą usytuowania na działce nr ew. 24 z obr. 169 drogi, zgodnie z projektem planu z pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego;
- **nr 9 pkt 3** dotyczącą zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Małwy do 5 m;
- **nr 10** dotyczącą zaprojektowania drogi dojazdowej od północnej strony działki nr ew. 21 z obr. 169;
- **nr 11, nr 22** dotyczące wprowadzenia dodatkowego ciągu komunikacyjnego przebiegającego przez centralną część terenu 30MNW, łączącego część wschodnią i zachodnią - z włączeniem do drogi 21KDD;
- **nr 12** dotyczącą ponownego wytyczenie drogi dojazdowej, która przecinała działkę nr ew. 23 z obr. 169;
- **nr 13** dotyczącą ponownego wytyczenie drogi dojazdowej, która przecinała działkę nr ew. 23 z obr. 169;
- **nr 19** dotyczącą przeznaczenie działki nr ew. 52 z obr. 259 pod teren zabudowy mieszkaniowej i usług;
- **nr 20** dotyczącą ponownego zweryfikowania układu drogowego i wyznaczenia drogi przebiegającej przez centralną część terenu 30MNW.

Prezydent postanowił częściowo uwzględnić uwagę **nr 9 pkt 1** dotyczącą przeznaczenia działek nr ew. 200, 201, 202 z obr. 260 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bądź zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z usługami. Pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą przeznaczono północną część wskazanych działek.

Rozpatrując uwagi Prezydent postanowił nie uwzględnić 13 uwag (zawierających łącznie 26 punktów):

- **nr 1, nr 2** dotyczące włączenia całej działki nr ew. 4 z obr. 172 w granice planu. Uwagi nie uwzględniono, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 3** dotyczącą dopisania do ustaleń planu dla terenów 1MNW-23MNW, że dopuszcza się zabudowę działek zgodnie z parametrami/ustaleniami planu z pominięciem minimalnej powierzchni działki w tym nowo wydzielonych działek budowlanych oraz minimalnej szerokości frontu działki - kształt i wielkość nieruchomości obowiązuje sprzed wprowadzenia planu. Jednocześnie wprowadzić całkowity zakaz podziału działek na mniejsze nieruchomości. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, uzyskanie pozwolenia na budowę nie jest uzależnione od wielkości działki;
- **nr 4, nr 6, nr 7** dotyczące zmiany przebiegu planowanej drogi tak by omijała działkę nr ew. 54/2 z obr. 170 lub poprowadzenie jej innym korytarzem, który nie naruszałby prawa własności oraz nie prowadziłby do wywłaszczenia. Uwag nie uwzględniono, ponieważ przebieg drogi 22KDD uwzględnia przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;
- **nr 5** dotyczącą zmiany przebiegu planowanej drogi tak by omijała działkę. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w uwadze nie wskazano żadnego numeru działki ewidencyjnej;
- **nr 9 pkt 2** dotyczącą zmniejszenia dla terenu 5MNW szerokości frontu działki na 16 m. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w przypadku scaleń i podziałów zgodnie ze Studium ustalono minimalną wielkość działki na 800 m<sup>2</sup>. Dla takiej powierzchni szerokość frontu działki na poziomie 20 m jest optymalna;
- **nr 14 pkt 1** dotyczącą braku dla obszaru planu analizy zagrożeń środowiska ze strony NCBJ, oczyszczalni ścieków w Otwocku działającej jako instalacja przetwarzania odpadów, składowiska odpadów Sater Amest w Otwocku z planowaną na terenie składowiska dodatkową instalacją MBP, instalacji Lekaro (MBP) w gminie Wiązowna, stacji benzynowych, zakładów przemysłowych, usługowych, sklepów wielkopowierzchniowych i innych ważnych z punktu widzenia zagrożenia środowiska w Otwocku. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;

- **nr 14 pkr2** dotyczącą opracowania dokumentacji zagrożeń środowiska dla planu oraz dla zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 14 pkt 3** dotyczącą wykonania mapy/map sieci wodociągowej dla miasta Otwocka na podstawie kartowania sozologicznego sieci z uwzględnieniem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2023 r. sygn. akt II NSKP 27/23, celem określenia długości i jakości istniejącej sieci wodociągowej, z oznaczeniem kiedy była wykonana i z jakich materiałów. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 14 pkt 4** dotyczącą wykonania mapy/map sieci kanalizacyjnej dla miasta Otwocka na podstawie kartowania sozologicznego sieci z uwzględnieniem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2023 r. sygn. akt II NSKP 27/23, celem określenia długości i jakości istniejącej sieci kanalizacyjnej, w tym sieci odprowadzającej ściek z NCBJ, z oznaczeniem kiedy była wykonana i z jakich materiałów. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 14 pkt 5** dotyczącą wykonania mapy/map dla obiektów zagrożeń miasta Otwocka na podstawie kartowania sozologicznego obiektów zagrożeń - uzupełnienie mapy walorów i zagrożeń środowiska do Opracowania Ekofizjograficznego Otwocka z 2005 r. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 14 pkt 6** dotyczącą opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko NCBJ obejmującego:
  - a) reaktor "Maria" z uwzględnieniem przeprowadzonych jego modernizacji i opisem na czym one polegały oraz systemu chłodzenia reaktora "Maria" i pozwolenia wodnoprawnego dla poboru wód do jego chłodzenia;
  - b) ośrodka radioizotopów "Polatol" i jego rozbudowy o cyklotron do produkcji izotopów;
  - c) Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Promieniotwórczych;
  - d) reaktora "Ewa";
  - e) pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód studni na terenie NCBJ w Świerku;
  - f) pozwoleń wodnoprawnych dla reaktora "Maria", dla "Polatom", dla ZUOP na odprowadzanie ścieków;
  - g) odprowadzania wód opadowych z terenu NCBJ.
 Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 15** dotyczącą sprzeciwu wobec zmiany przeznaczenia działki nr ew. 7 z obr. 169 z rolnej na działkę rekreacyjną. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wskazana działka położona jest poza obszarem planu;
- **nr 17 pkt 1**, w której stwierdzono, że projektowana przez działkę droga powinna być równoległa do ul. Niezapominajki na wysokości 1/3 lub 2/3 długości działki nr ew. 60 z obr. 170.
- **nr 17 pkt 2** dotyczącą zmiany szerokości planowanej ścieżki rowerowej. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w planie nie wyznaczono żadnego terenu z przeznaczeniem pod ścieżkę rowerową;
- **nr 17 pkt 3** dotyczącą objęcia całej działki nr ew. 60 z obr. 170 projektem planu. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 17 pkt 4** dotyczącą włączenia działki nr ew. 59 z obr. 170 projektem planu. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu;
- **nr 17 pkt 5** dotyczącą ustalenia minimalnej wielkości nowo tworzonej działki na poziomie 700 m<sup>2</sup>. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ jest sprzeczna z kierunkami rozwoju określonymi w Studium dla obszaru M/U1-2;
- **nr 17 pkt 6** dotyczącą ustalenia minimalnej szerokości frontu działki na poziomie 20 m. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w przypadku scaleń i podziałów zgodnie ze Studium ustalono minimalną wielkość działki na 1000 m<sup>2</sup>. Dla takiej powierzchni szerokość frontu działki 25 m jest optymalna;
- **nr 17 pkt 7**, w której stwierdzono, że ul. Niezapominajki powinna mieć klasę KDD. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ mając na uwadze rolę ulicy Niezapominajki w tej części miasta jej klasa nie powinna być niższa niż lokalna;
- **nr 17 pkt 8** dotyczącą ustalenia stawki renty planistycznej na poziomie 15%. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ stawka renty planistycznej ustalona została na takim samym poziomie jak w innych planach miejscowych;

- **nr 18** dotycząca zmiany przebiegu drogi 22KDD w taki sposób, aby nie naruszała nowo wydzielonych działek nr ew. 54/1, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6 z obr. 170. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg drogi 22KDD uwzględnia przebieg magistrali wodociągowej biegnącej do NCBJ;
- **nr 21 pkt 1**, w której stwierdzono, że drogi lokalne w obrębie planu powinny zostać poprowadzone prostopadle do ul. Narutowicza. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przebieg dróg lokalnych został wskazany w Studium;
- **nr 21 pkt 2**, w której stwierdzono, że drogi równoległe do ul. Narutowicza powinny być drogami dojazdowymi. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ ul. Niezapominajki pełni rolę drogi lokalnej.

Sposób rozpatrzenie uwag nie pociągnął za sobą konieczności wprowadzenia do projektu planu istotnych zmian. Niemniej jednak w związku z uwagami, które zostały złożone w odniesieniu do działek ew. nr 53/1, 60 i 61 z obr. 170 oraz 4 z obr. 172, a które nie mogły zostać uwzględnione z uwagi na ustalenia Studium, w dniu 29 września 2025 r. Rada Miasta Otwocka podjęła Uchwałę Nr XXV/260/25 zmieniającą uchwałę Nr LXIX/757/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Jabłonna". Na podstawie wspomnianej uchwały z obszaru planu wyłączone zostały fragmenty działek ew. nr 53/1, 60 i 61 z obr. 170 oraz 4 z obr. 172.

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

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



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXVII/299/25
Data dokumentu	2025-10-30
Organ wydający	Rada Miasta Otwocka
Przedmiot regulacji	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jabłonna”
Identyfikator dokumentu	1445E6C0-E2FA-48B8-AB29-880E3E5887B8

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-1352557308
Numer seryjny	31D7FDF49BD1B2896E6731E96D527CA1
Osoba podpisująca	Monika Kwiek
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	04.11.2025 19:25:18
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL