

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą
„Reymonta” - etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 XX/182/19 Rady Miasta Otwocka z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta”, zmienioną uchwałą Nr LXIX/761/22 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2022 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. oraz uchwałą Nr XCVIII/1058/24 Rady Miasta Otwocka z dnia 17 kwietnia 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Reymonta” - etap III, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 29,0 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 71, 76 i 77, 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 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) budynki towarzyszące obiektom sakralnym – budynki wyszczególnione w art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 1966 ze zm.);
- 2) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dach spadzisty – dach o przekroju prostoliniowym, dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°;
- 4) hybrydowa instalacja OZE – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68 ze zm.);

- 5) 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;
- 6) kolory zharmonizowane – kolory z jednej palety barw np. paleta kolorów czerwonych zawiera odcienie koloru czerwonego;
- 7) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) lokal usługowy – lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2026 poz. 232) przewidziany do świadczenia usług i wykonywania drobnego rzemiosła;
- 9) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – maksymalna docelowa powierzchnia wyłączenia z produkcji leśnej z uwzględnieniem decyzji o wyłączeniu z produkcji leśnej wydanych przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 10) 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.);
- 11) mikroinstalacja OZE – mikroinstalacja w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 13) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca obowiązkowe położenie budynków na działce budowlanej;
- 14) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 15) OZE – odnawialne źródła energii;
- 16) 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.);
- 17) 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;
- 18) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 19) zabudowa istniejąca – fizycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji.

§4.

1. Przepisy rozdziałów od 2 do 9 oraz rozdziału 11 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 6) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 7) obiekty objęte ochroną – zabytkowe budynki.

§5.

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

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MWW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) U – teren usług;

- 4) UZ – tereny usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) UR – tereny usług kultu religijnego;
- 6) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 7) KDL – teren drogi lokalnej;
- 8) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 9) IE – teren elektroenergetyki;
- 10) L – tereny lasów;
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, o ile inne przepisy niniejszego planu tego nie wykluczają, możliwa jest zwłaszcza realizacja:

- 1) obiektów budowlanych wymienionych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wraz z niezbędnymi dla tych obiektów instalacjami i urządzeniami;
 - 2) wydzielonych obiektów pomocniczych, w tym: altan, wiat oraz miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
 - 3) pomników, ogrodzeń, murów oporowych, obiektów małej architektury oraz zbiorników wodnych ozdobnych lub służących retencji wód opadowych;
 - 4) komunikacji wewnętrznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania i postoju, parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych;
 - 5) garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) zieleni towarzyszącej;
 - 7) budowli ochronnych,
- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
 - a) elementów drugorzędnych budynku, w szczególności: schodów zewnętrznych, ramp, daszków, występów dachowych, okapów, gzymsów, wykuszy, markiz, oświetlenia zewnętrznego,
 - b) balkonów, wykuszy i innych nadwiesz, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - c) ganków i wiatrołapów, które wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy dochodzi do:
 - a) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych,
 - b) strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 4) budynki i tymczasowe obiekty budowlane nakazuje się lokalizować w obszarze zabudowy, z wyłączeniem:
 - a) wydzielonych obiektów pomocniczych o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m²,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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 rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy:
 - a) zlokalizowanej w całości poza wyznaczanym planem obszarem zabudowy,
 - b) o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym planem;

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

§8. Zasady umieszczania urządzeń technicznych lub ich części na budynkach:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 zakazuje się umieszczania:
 - a) szaf i jednostek zewnętrznych klimatyzatorów oraz pomp ciepła,
 - b) anten satelitarnych i talerzy do odbioru telewizji,
 na elewacjach budynków widocznych z terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni osiedlowej, a także ogólnodostępnych terenów towarzyszących, w szczególności elewacji frontowych;
- 2) dopuszcza się umieszczenie szaf i jednostek zewnętrznych klimatyzatorów oraz pomp ciepła na elewacjach budynków widocznych z terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni osiedlowej, a także ogólnodostępnych terenów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej w przypadku braku możliwości technicznych umieszczenia tych urządzeń na innej elewacji lub dachu budynku pod warunkiem, że zastosowano osłony o gabarytach i kolorystyce zharmonizowanej z kompozycją elewacji.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§9.

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

- 1) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 2) 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, określone planem przeznaczenie terenów należy rozumieć odpowiednio:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od 1MNW do 13MNW - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od 1MWW do 3MWW - jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) tereny usług zdrowia, oznaczone symbolami od 1UZ do 2UZ - jako tereny szpitali w miastach;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od 1ZP do 3ZP – jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

- 1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) lokalizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 4) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.
4. W przypadku realizacji lokalu usługowego w budynku z lokalami mieszkalnymi, uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu.
5. W celu zachowania unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego ustala się ochronę wartościowego drzewostanu, co należy rozumieć jako:
- 1) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nakaz zachowania:
 - a) drzew gatunku sosna pospolita (*Pinus sylvestris*) i dąb szypułkowy (*Quercus robur*) będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną oraz dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 100 cm,
 - b) drzew pozostałych gatunków będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną oraz dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 120 cm, z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól;
 - 2) na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenia warunków do odnowy lasu;
 - 3) nakaz niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza:
 - a) zakaz lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m - liczonej na wysokości 1,3 m – od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania,
 - b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 1,5 m od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania, przy czym na chodnikach i placach dopuszcza się stosowanie ochronnych krat o średnicy nie mniejszej niż 1,5 m.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§10.

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

- 1) pod numerem A-1710 - Willa „Leonówka”, zlokalizowana przy ul. Marii Konopnickiej 12/14, wraz z częścią działki nr ew. 10 z obr. ew. 77;
- 2) pod numerem A-1640:
 - c) Willa „Wertheimówka” (I), zlokalizowana przy ul. Józefa Piłsudskiego 16,
 - d) Willa „Wertheimówka” (II), zlokalizowana przy ul. Józefa Piłsudskiego 18,
 - e) Dom ogrodnika przy Willi „Wertheimówka”, zlokalizowany przy ul. Józefa Piłsudskiego 16a, wraz z częścią działki nr ew. 30/2 z obr. ew. 76;
- 3) pod numerem A-1609 - Willa „Raciążanka”, zlokalizowana przy ul. Andrzeja Struga 4, wraz z działką nr ew. 29/2 z obr. ew. 76.

2. Obejmuje się ochroną następujące zabytki:

- 1) Dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Jana Kilińskiego 7a, oznaczony na rysunku planu symbolem N01;
- 2) Pensjonat zlokalizowany przy ul. Marii Konopnickiej 7, oznaczony na rysunku planu symbolem N02;
- 3) Dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Marii Konopnickiej 11, oznaczony na rysunku planu symbolem N03;
- 4) Willa zlokalizowana przy ul. Marii Konopnickiej 13, oznaczona na rysunku planu symbolem N04;
- 5) Willa zlokalizowana przy ul. Marii Konopnickiej 13a, oznaczona na rysunku planu symbolem N05;
- 6) Dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Marii Konopnickiej 22, oznaczony na rysunku planu symbolem N06;
- 7) Dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Józefa Piłsudskiego 8/14, oznaczony na rysunku planu symbolem N07;

8) Dom mieszkalny zlokalizowany przy ul. Józefa Piłsudskiego 22, oznaczony na rysunku planu symbolem N08.

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

Rozdział 5

Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§11.

1. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono zabytki, o których mowa w § 12 ust. 1.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 222 – Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy) oraz nr GZWP nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna).

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

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§13.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych:
 - a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 8

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

§14.

1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) droga oznaczona symbolem KDZ (ul. Władysława Stanisława Reymonta) będąca drogą klasy zbiorczej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka;
- 2) droga oznaczona symbolem KDL (ul. Zygmunta Krasińskiego) będąca drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługująca ruch lokalny obszaru planu;
- 3) drogi oznaczone symbolami od 1KDD do 12KDD będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

2. Wymagania przy wydzielaniu dróg wewnętrznych nie zaznaczonych na rysunku planu:

- 1) szerokość drogi nie mniej niż 8 m z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) w przypadku obsługi nie więcej niż 3 działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą dopuszcza się szerokość 6 m;
- 3) drogi bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12 m x 12 m lub o promieniu nie mniejszym niż 9 m.

3. W przypadku działek budowlanych zlokalizowanych przy drodze publicznej o szerokości pasa drogowego nie przekraczającego 8 m, na wjeździe na działkę należy wycofać ogrodzenie w celu uzyskania zatoki o minimalnych wymiarach 2 m x 6 m.

§15. 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 usługowy, nie licząc miejsc w garażu,
 - b) dla usług - 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
- 3) z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na każde 5 miejsc do parkowania samochodów należy przewidzieć jedno miejsce postojowe dla rowerów, jednak nie mniej niż 4 miejsca na budynek;
- 4) bez względu na rodzaj nawierzchni zakazuje się wliczania powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 5) 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 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§16.

1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD 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. Ustala się wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

3. Ustala się 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. Ustala się 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. Ustala się wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

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

6. Ustala się 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. Ustala się wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło:

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

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,

- b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
- c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
- d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
- f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Marii Konopnickiej 22 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniany dom mieszkalny pochodzący z 1930 r.,
 - b) ochronie podlega: parterowa bryła budynku z oszkloną werandą, dwuspadowy kształt dachu, podziały elewacji, układ otworów okiennych i drzwiowych, opaski okien z lambrekinem pod parapetem, kształt i podziały otworów okiennych, wystrój i zdobienia elewacji, profil szalunku drewnianego elewacji, dekoracyjnie wycinane balustrady werandy, drewniane okiennice,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - przy remoncie elewacji nakazuje się stosować charakterystyczny układ elementów profilowanego szalunku drewnianego, zachować lub odtworzyć dekoracyjne obramowanie okien i dekoracje werand, stosować drewnianą stolarkę okienną i drzwiową,
 - dopuszcza się usunięcie dobudówek na zachodniej elewacji oraz odtworzenie przeszklonej werandy na szczycie od południa – obecnie zabudowane i otynkowane,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub papą, dopuszcza się zachowanie istniejącego pokrycia z blachodachówki w kolorze ciemnowisniowym,
 - d) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,92;

- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,12,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,06;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Marii Konopnickiej 7 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – Pensjonat pochodzący z ok. 1910 r. – drewniana Willa M. Kahana,
 - b) ochronie podlega: dwupiętrowa bryła budynku na planie zbliżonym do kwadratu z kolumną werand – górna oszklona, dolna otwarta, dwuspadowy kształt dachu, wykusze i balkony na piętrze kryte dwuspadowymi dachami, podziały elewacji, układ otworów okiennych i drzwiowych, opaski okien, kształt i podziały otworów okiennych wystroj i zdobienia elewacji, profil szalunku drewnianego elewacji, dekoracyjnie wycinane balustrady werandy, drewniane okiennice, ozdobne sterczyny na szczytach dachów,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - przy remoncie elewacji nakazuje się stosować charakterystyczny układ elementów profilowanego szalunku drewnianego, zachować lub odtworzyć dekoracyjne obramowanie okien i dekoracje werand, stosować drewnianą stolarkę okienną i drzwiową,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub blachodachówką w kolorze ceglastym lub papą,
 - d) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - e) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,93;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,12,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,06;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Jana Kilińskiego 7a znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniany dom mieszkalny pochodzący z ok. 1926 r.,
 - b) ochronie podlega dwupiętrowa bryła budynku na planie prostokąta z użytkowym poddaszem, spadzisty kształt dachu, kolumna oszklonych werand z charakterystycznymi bocznymi

wykuszami, podziały elewacji, układ otworów okiennych i drzwiowych, wystrój i zdobienia elewacji, profil szalunku drewnianego elewacji,

c) zasady ochrony zabytku:

- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
- przy remoncie elewacji nakazuje się stosować charakterystyczny układ elementów profilowanego szalunku drewnianego, zachować lub odtworzyć dekoracyjne obramowanie okien i dekoracje werand, stosować drewnianą stolarkę okienną i drzwiową,
- pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub papą, dopuszcza się zachowanie istniejącej blachodachówki w kolorze ceglстым,

d) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ochrona cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,93;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,12,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,06;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,96;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,06,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,03;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Marii Konopnickiej 11 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – dom mieszkalny pochodzący z I ćw. XX w.,
 - b) ochronie podlega: bryła budynku, kształt dachu, materiał, kompozycja i dekoracje elewacji, układ otworów okiennych i drzwiowych, kształt i podziały otworów okiennych, profil szalunku drewnianego elewacji,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - przy remoncie elewacji nakazuje się stosować charakterystyczny układ elementów profilowanego szalunku drewnianego oraz drewnianą stolarkę okienną i drzwiową,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący, dachówką karpiówką, blachodachówka w kolorze ceglanym lub papą,
 - d) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - e) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,83;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Marii Konopnickiej 13 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana otynkowana Willa pochodząca z l. 30 XX w., stanowiąca wraz z bliźniaczą willą przy ul. Marii Konopnickiej 13a ślad dawnej Kolonii Marysin Kazimierzówek,
 - b) ochronie podlega bryła budynku na planie prostokąta z ryzalitami i wykuszem wspartym na kolumnach otwartej werandy na parterze, z oszkloną werandą w parterze, facjatkami na poddaszu, naczółkowy kształt dachu, materiał, kompozycja i detale elewacji, układ otworów okiennych i drzwiowych, kształt i podziały otworów okiennych,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - przy remoncie murowanej elewacji należy zachować dekoracje, zwłaszcza gzymsy i obramowania otworów okiennych w kontrastowym kolorze, kolumny podtrzymujące wykusz, stosować drewnianą stolarkę okienną i drzwiową,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub papą,
 - dopuszcza się odtworzenie okiennic w parterze,
 - d) pod adresem ul. Marii Konopnickiej 13a znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniana otynkowana Willa pochodząca z l. 30 XX w., stanowiąca wraz z bliźniaczą willą przy ul. Marii Konopnickiej 13 ślad dawnej Kolonii Marysin Kazimierzówek,
 - e) ochronie podlega bryła budynku na planie prostokąta z ryzalitami na osi, oszkloną werandą w parterze oraz na poddaszu krytą dwuspadowym dachem, facjatkami na poddaszu, naczółkowy kształt dachu, materiał, kompozycja i detale elewacji, w tym profil i układ deski szalunkowej werand, układ otworów okiennych i drzwiowych, opaski, kształt i podziały otworów okiennych, okiennice w parterze,
 - f) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - przy remoncie murowanej elewacji należy zachować dekoracje, zwłaszcza gzymsy i obramowania otworów okiennych w kontrastowym kolorze, kolumny podtrzymujące wykusz, stosować drewnianą stolarkę okienną i drzwiową,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub papą, dopuszcza się zachowanie istniejącego pokrycia blachodachówką w kolorze grafitowym,
 - g) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,83;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,80;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,16,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,08;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ochrona cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,95;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,08,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,04;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Józefa Piłsudskiego 16 znajduje się zabytek – Willa „Wertheimówka” (I), pochodząca z 1931 r., wpisana wraz z częścią działki nr ew. 30/2 z obr. ew. 76 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) pod adresem ul. Józefa Piłsudskiego 18 znajduje się zabytek – Willa „Wertheimówka” (II), pochodząca z 1931 r., wpisana wraz z częścią działki nr ew. 30/2 z obr. ew. 76 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - c) pod adresem ul. Józefa Piłsudskiego 16a znajduje się zabytek – Dom ogrodnika przy Willi „Wertheimówka”, pochodzący z 1931 r., wpisana wraz z częścią działki nr ew. 30/2 z obr. ew. 76 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - d) wymienione w lit. a-c zabytki i działki tworzące ich otoczenie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - e) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,

- f) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
- g) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,89;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,2,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Struga 4 znajduje się zabytek – Willa „Raciążanka”, pochodząca z 1929 r., wpisana wraz z działką nr ew. 29/2 z obr. ew. 76 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) wymieniony w lit. a zabytek i działka tworząca jego otoczeniu podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - c) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - d) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - e) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m²,
 - b) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

§42.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MWW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§43.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MWW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Józefa Piłsudskiego 22 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniany dom mieszkalny pochodzący z 1933 r.,
 - b) ochronie podlega: znacznie rozczłonkowana, wieloryzalitowa, dwupiętrowa bryła budynku, z kolumną werand - górna oszklona, dolna wtórnie zabudowana, namiotowy kształt dachu rozczłonkowany nad dachami ryzalitów, materiał, kompozycja i detale elewacji z charakterystycznym gzymsem śródkondygnacyjnym, profil i układ deski szalunkowej elewacji, układ otworów okiennych i drzwiowych, opaski, kształt i podziały otworów okiennych,
 - c) zasady ochrony zabytku:
 - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
 - przy remoncie elewacji nakazuje się stosować charakterystyczny układ elementów profilowanego szalunku drewnianego oraz drewnianą stolarkę okienną i drzwiową,
 - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub papą,
 - d) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu,
 - e) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

§44.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MWW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§45.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) teren realizacji 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, z późn. zm.) – budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków biurowych,
 - ogólnodostępnych obiektów kulturalnych,

- budynków muzeów i bibliotek,
- budynków szkół i instytucji badawczych,
- budynków kultury fizycznej,
- budowli sportowych i rekreacyjnych,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

§46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - domów opieki społecznej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków szpitali i zakładów opieki medycznej,
 - domy opieki społecznej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi kultu religijnego,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
 - budynków towarzyszących obiektom sakralnym,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Marii Konopnickiej 12/14 znajduje się zabytek – Willa „Leonówka”, pochodząca z pocz. XX w., wpisana wraz z częścią działki nr ew. 10 z obr. ew. 77 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
 - b) wymieniony w lit. a zabytek i działka tworząca jego otoczenie podlegają przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków,
 - c) ochrona pozostawionych użytków leśnych oraz cennego drzewostanu zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi kultu religijnego,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
 - budynków towarzyszących obiektom sakralnym,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) pod adresem ul. Józefa Piłsudskiego 8/14 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – drewniany dom mieszkalny pochodzący sprzed 1939 r.,
 - b) ochronie podlega: piętrowa bryła budynku z poddaszem użytkowym na planie prostokąta, facyatka na poddaszu z balkonem, spadzisty, naczółkowy kształt dachu, oszklona weranda w

parterze przechodząca w taras na poddaszu, podziały elewacji, układ otworów okiennych i drzwiowych, wystrój i zdobienia elewacji, profil szalunku drewnianego elewacji,

c) zasady ochrony zabytku:

- zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
- przy remoncie elewacji nakazuje się stosować charakterystyczny profil szalunku drewnianego, zachować układ elementów profilowanego szalunku drewnianego, zachować dekoracyjne obramowanie okien, stosować drewnianą stolarkę okienną i drzwiową,
- pokrycie dachu blachą na rąbek stojący lub papą,

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

§50.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi kultu religijnego,
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - budynków przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych,
 - budynków towarzyszących obiektom sakralnym,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych – 10 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Władysława Stanisława Reymonta;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 7 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Zygmunta Krasińskiego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 4 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Hipolita Cybulskiego;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 4 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Jana Kilińskiego;
- 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 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Józefa Piłsudskiego;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Józefa Piłsudskiego;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Marii Konopnickiej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 9 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Marii Konopnickiej;
- 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 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Chłodna;
- 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 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Elizy Orzeszkowej;
- 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 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;

- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja linii elektroenergetycznych rozdzielczych,
 - b) zakaz zabudowy budynkami,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75;
- 3) 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 0,1,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie 12 m od granicy lasu gdzie obowiązują ograniczenia dla lokalizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych przeciwpożarowych.

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

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

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

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

§68.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3L ustala się:

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

§69.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4L ustala się:

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

§70.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5L ustala się:

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

§71.Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów, pomników, małej architektury,
 - infrastruktury,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85,
 - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§72.Dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów, pomników, małej architektury,
 - infrastruktury,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85,
 - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

§73.Dla terenu oznaczonego symbolem 3ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami – wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowa i przebudowa;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów, pomników, małej architektury,
 - infrastruktury,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85,
 - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,15;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - na terenie znajduje się cenny drzewostan do ochrony zgodnie z przepisami ogólnymi planu.

Rozdział 11

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW do 13MNW, od 1MWW do 3MWW, 1UZ, 2UZ, od 1UR do 3UR – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§75.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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