

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA OTWOCKA**  
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą  
„Cmentarz”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 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 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. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LXXIV/564/18 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cmentarz”, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne i ogólne**

**§1.**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cmentarz”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 75,6 ha, którego granica został 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) bioretencja infiltracyjna - nadziemne obiekty urządzone z wykorzystaniem zieleni i przepuszczalnych podłoży filtracyjnych, nieizolowane od gruntu rodzimego, których konstrukcja umożliwia czasowe zatrzymanie wód opadowych, ich oczyszczenie przez roślinność oraz swobodne wsiąkanie (infiltrację) do głębszych warstw podłoża;
- 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) dach zielony - dach, którego przeważające pokrycie stanowi roślinność;
- 5) hybrydowa instalacja OZE – w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68 ze zm.);

- 6) 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;
- 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) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków;
- 12) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca obowiązkowe położenie budynków na działce budowlanej;
- 13) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków;
- 14) OZE – odnawialne źródła energii;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna - teren zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 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) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 18) 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;
- 19) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 20) warsztat - pomieszczenie przeznaczone do wykonywania pracy o charakterze usługowym w tym rzemieślniczym z niezbędnym wyposażeniem;
- 21) wysokość zabudowy – dla budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; dla pozostałych obiektów budowlanych jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu.

#### **§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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;

- 6) obiekty objęte ochroną:
- a) strefa ochronna pomnika przyrody,
  - b) zabytkowe budynki,
  - c) zabytkowy cmentarz,
  - d) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Soplicowa.

## **§5.**

1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:
- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
  - 3) MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
  - 4) U – tereny zabudowy usługowej;
  - 5) UK – tereny zabudowy usług kultury i rozrywki;
  - 6) L – lasy;
  - 7) ZLU – teren obsługi gospodarki leśnej;
  - 8) ZP - tereny zieleni urządzonej;
  - 9) ZC – cmentarze;
  - 10) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
  - 11) KDZ – tereny drogi zbiorczej;
  - 12) KDL – tereny dróg lokalnych;
  - 13) KDL – tereny dróg lokalnych;
  - 14) KDD – tereny dróg dojazdowych;
  - 15) KOP – tereny parkingów;
  - 16) IE – elektroenergetyka.
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, dojść 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, które wyznaczają obszar 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,
  - d) wydzielonych obiektów pomocniczych o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m<sup>2</sup>;
- 3) 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, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 4) gdy strefa 12 m od granicy lasu zajmuje cały teren lub uniemożliwia wyznaczenie linii zabudowy, w przypadku uzyskania odstępstwa od ograniczeń dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu, na terenie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 5) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 6) przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić zasady ochrony wartościowego drzewostanu - starodrzewia, o którym mowa w § 11 ust. 4.

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

- 1) w przypadku gdy co najmniej 75% powierzchni zabudowy parteru budynku znajduje się w obszarze zabudowy, dopuszcza się nadbudowę tego budynku o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 2) w przypadku gdy mniej niż 75% powierzchni zabudowy parteru budynku znajduje się w wyznaczonym planem obszarze zabudowy, nadbudowa budynku jest dopuszczona tylko w granicach obszaru zabudowy o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 3) dopuszcza się roboty termomodernizacyjne elewacji budynków także w przypadku, gdy lico elewacji budynku w wyniku termomodernizacji znajdzie się poza obszarem zabudowy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków o elementy drugorzędne niezbędne do spełnienia potrzeb osób z niepełnosprawnościami także w przypadku, gdy planowane są poza obszarem zabudowy;
- 5) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

**§8.** Zasady dotyczące kolorystyki zabudowy:

- 1) dla pokryć dachów spadzistych z zastrzeżeniem pkt 2, nakazuje się stosowanie gamy barwy szarej lub barwy czerwonej charakterystycznej dla dachówki ceramicznej;
- 2) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki pokryć dachów spadzistych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;

**§9.** Zasady umieszczania urządzeń technicznych 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.

**§10.** Ograniczenia zmiany wyglądu elewacji istniejących budynków w przypadku docieplenia ścian zewnętrznych, z wyłączeniem:

- 1) w każdym przypadku zakazuje się stosowania sidingu z tworzyw sztucznych;

- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 po dociepleniu ściany nakazuje się stosowanie takiego samego sposobu wykończenia elewacji jak przed dociepleniem, zwłaszcza w przypadku elewacji pokrytych tynkiem oraz elewacji pokrytych oblicówką drewnianą;
- 3) w przypadku budynków z dachem spadzistym i elewacją otynkowaną - dopuszcza się po dociepleniu ścian wykończenie całości lub części elewacji oblicówką drewnianą.

### **Rozdział 3**

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

##### **§11.**

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

- 1) tereny oznaczone symbolami od 1MN do 18MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami od 1MNU do 8MNU oraz symbolem MWU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny oznaczone symbolami od 1ZP do 3ZP należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Na całym obszarze planu zakazuje się:

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

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

4. Zasady ochrony wartościowego drzewostanu:

- 1) nakazuje się ochronę drzew gatunku dąb szypułkowy (*Quercus robur*) i sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*) będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną i dobrej statyce (stabilnych), o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m 100 cm lub większym;
- 2) nakazuje się ochronę starodrzewu drzew pozostałych gatunków rodzimych 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;
- 3) zakazuje się zmiany naturalnego ukształtowania terenu, w tym niwelacji wydm i skarp oraz makroniwelacji działki, w strefie rzutu koron drzew przewidzianych do zachowania, zwłaszcza starodrzewu;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5 zakazuje się prowadzenia sieci infrastruktury technicznej metodą wykopu otwartego w strefie rzutu korony istniejącego drzewa przewidzianego do zachowania, w szczególności w odległości mniejszej niż 4,0 m od środka pnia drzewa stanowiącego starodrzew;
- 5) w strefie od 2 m do 4 m od środka pnia istniejącego drzewa przewidzianego do zachowania, dopuszcza się prowadzenie sieci wyłącznie metodami bezwykopowymi pod warunkiem zachowania głębokości instalacji poniżej głównej strefy korzeniowej, tj. minimum 1,5 m pod poziomem terenu;
- 6) urządzenia bioretencji infiltracyjnej należy lokalizować poza rzutem koron istniejących drzew przewidzianych do zachowania, w odległości zapewniającej ochronę ich systemów korzeniowych przed długotrwałym zalewaniem, z dopuszczeniem wykorzystania naturalnych zagłębień terenu jako suchych form bioretencyjnych obsadzonych roślinnością borową,
- 7) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m - liczonej na wysokości 1,3 m – od środka pnia drzewa przewidzianego do zachowania;
- 8) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej w promieniu nie mniejszym niż 2 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.

5. Na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakazuje się zachowania runa i stworzenia warunków do odnowy lasu.

6. Zakazuje się grodzenia lasów dla celów nie związanych z gospodarką leśną i ochroną przyrody.

7. W celu ochrony pomnika przyrody, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 4 ustala się strefę ochronną pomnika przyrody.

## **Rozdział 4**

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

#### **§12.**

1. Na obszarze planu znajduje się zabytek wpisany wraz z działkami nr ew. 13/4, 13/5, 14/1, 14/2 i 14/3 oraz fragmentem działki nr ew. 5/10 z obr. ew. 150 do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A-1589 - Willa "Bermanówka" także "Soplicówka" obecnie Muzeum Ziemi Otwockiej, zlokalizowany przy ul. Gabriela Narutowicza 2.

2. Wymieniony w ust. 1 zabytek podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony zabytków.

3. Obejmuje się ochrona następujące zabytki:

- 1) Pensjonat zlokalizowany przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 3, oznaczony na rysunku planu symbolem N01;
- 2) Willę zlokalizowaną przy ul. Jaremy 5, oznaczoną na rysunku planu symbolem N02;
- 3) Willę zlokalizowaną przy ul. Jaremy 7, oznaczoną na rysunku planu symbolem N03;
- 4) Willę „Zulita”, zlokalizowaną przy ul. Legionów 2, oznaczoną na rysunku planu symbolem N04;
- 5) Willę zlokalizowaną przy ul. Plac Wolności 3, oznaczoną na rysunku planu symbolem N05;
- 6) Willę zlokalizowaną przy ul. Plac Wolności 5, oznaczoną na rysunku planu symbolem N06;
- 7) Cmentarz rzymskokatolicki zlokalizowany przy ul. Michała Elwiro Andriollego 81, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

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

5. W celu ochrony układu urbanistycznego Soplicowa ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Soplicowa, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

6. Przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w ust. 5 jest:

- 1) kompozycja urbanistyczna w postaci układu komunikacyjnego i parcelacji działek;
- 2) kompozycja roślinna, zwłaszcza zachowany las i grupy drzew;
- 3) gabaryty budynków oraz wskaźniki zabudowy nieruchomości z zabytkową zabudową z lat 30-tych XX w.

## **Rozdział 5**

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

#### **§13.**

1. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono:

- 1) granicę Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
- 4) pomnik przyrody – sosna pospolita *Pinus sylvestris*;
- 5) krajobraz priorytetowy o kodzie 14-318.75-126, typ 3, podtyp 3a – Leśny z przewagą siedlisk borowych o rzeźbie charakterystycznej dla krajobrazu dolin.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach GZWP nr 222 – Dolina Środkowej Wisły, oraz GZWP nr 2151 – Subniecka Warszawska (część centralna).

3. Ochrona obszarów lub obiektów, 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**

#### **§14.**

1. 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.

2. Na rysunku planu uwzględniono i oznaczono:

- 1) strefę szerokości 50 m od granicy cmentarza,
- 2) strefę szerokości 150 m od granicy cmentarza.

## **Rozdział 7**

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

**§15.** Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

## **Rozdział 8**

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

**§16.**

1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ będące drogami klasy zbiorczej, których funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią miasta Otwocka;
- 2) tereny oznaczone symbolami od 1KDL do 6KDL będące drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługujące ruch lokalny obszaru planu;
- 3) tereny oznaczone symbolami od 1KDD do 14KDD będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji są tereny parkingów oznaczonych symbolami 1KOP, 2KOP.

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

- 1) szerokość drogi nie mniej niż 8 m z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku obsługi nie więcej niż 3 działek budowlanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 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.

**§17.** Zasady obsługi parkingowej:

- 1) z wyjątkiem terenu cmentarza 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 wliczając miejsc w garażu,
  - b) dla usług - 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych - nie wliczając miejsc w garażu,
  - c) dla cmentarza – 70 miejsc;

- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

## **Rozdział 9**

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

#### **§18.**

1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD oraz 1KOP, 2KOP, z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

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

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

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

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt 6 nakazuje się całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez:
  - a) użycie naziemnych systemów bioretencji infiltracyjnej,
  - b) urządzeń odwadniających i zagospodarowanie wód na działce budowlanej;
- 2) zakazuje się budowy szczelnych, podziemnych zbiorników retencyjnych poza działką budowlaną i instalacji odprowadzających wodę opadową poza granice działki budowlanej, z wyjątkiem przelewów awaryjnych z systemów bioretencji;
- 3) urządzenia bioretencji infiltracyjnej i szczelne zbiorniki retencyjne należy wymiarować na przejęcie fali opadu o wysokości minimum 15 mm z powierzchni uszczelnionych (dachy, podjazdy), z których następuje spływ;
- 4) dla dróg, placów i parkingów o intensywnym, codziennym użytkowaniu z zastrzeżeniem pkt 5 i 6 nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych a wody opadowe z tych powierzchni nakazuje się odprowadzić do urządzeń bioretencji infiltracyjnej poprzez powierzchniowy system wpustów lub krawężników szczelinowych, pod warunkiem zastosowania podłoża filtracyjnego o właściwościach sorpcyjnych zdolnego do zatrzymywania zawieszin i węglowodorów;
- 5) dla dróg wewnętrznych dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych i odprowadzenie wód do ziemi lub do urządzeń bioretencji infiltracyjnej;
- 6) dla dróg i parkingów publicznych oraz placów publicznych z ruchem samochodowym dopuszcza się odprowadzenie wód do urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej;
- 7) dla placów i ciągów pieszych, opasek wokół budynków oraz stanowisk postojowych okazjonalnych (np. miejsca dla gości) nakazuje się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych;
- 8) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną:
  - a) z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia,

- b) z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe, wyjątkowo jako napowietrzne przy braku technicznych możliwości realizacji linii kablowych;
- 3) stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe.

#### 6. Wymagania dla systemu gazowego:

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

#### 7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

## Rozdział 10

### Przepisy szczegółowe dla terenów

#### §19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.

#### §20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Legionów 2 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – Willa „Zulita”, murowana, pochodząca z 1932 r.,
  - b) ochronie podlega:
    - dwukondygnacyjna bryła budynku na rzucie prostokąta,
    - drugorzędne elementy budynku w postaci płytkiego ryzalitu na łuku w fasadzie, prostokątnego ganku zwieńczonego drewnianą werandą w tylnej elewacji, balkonami w górnej kondygnacji fasady,
    - kompozycja i dekoracja elewacji w postaci płytkich pionowych wnęk ujmujących osie okienne fasady, gładki fryz z wyładowanym gzymsiem wieńczące ściany,
    - układ otworów okiennych i drzwiowych,
    - dekoracje okien elewacji bocznych w postaci profilowanego gzymsu parapetowego oraz zwieńczenia okien w parterze odcinkami gzymsu,
    - kształt i podziały otworów okiennych,
    - namiotowy kształt dachu,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - pokrycie dachu blachą na rąbek stojący w kolorze szarym lub dachówką w kolorze ceglanym,
  - d) w przypadku wymiany stolarki nakazuje się stosowanie stolarki drewnianej o podziałach identycznych z oryginalną stolarką,
  - e) pod adresem ul. Legionów 10, na działce o nr 34 z obr. 143 znajduje się pomnik przyrody, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 4,
  - f) w strefie ochronnej pomnika przyrody zakazuje się:
    - zabudowy i pogarszania warunków vegetacji pomnika przyrody,
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
    - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody.

**§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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 płaski
  - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) na pozostawionych użytkach leśnych nakaz utrzymania trwałej uprawy leśnej,
  - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - c) zakaz grodzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt, przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki.

**§22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Plac Wolności 5 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – Willa, murowana pochodząca z 1935 r. w stylu funkcjonalizmu (modernizmu),
  - b) ochronie podlega:
    - bryła budynku na rzucie prostokąta, trójkondygnacyjna, w części zachodniej dwukondygnacyjna,
    - drugorzędne elementy budynku w postaci półowalnego ryzalitu klatki schodowej na elewacji północnej, parterowa, oszklona weranda zwieńczona tarasem (w części zachodniej),
    - gzyms wieńczący gładko otynkowane ściany,
    - układ otworów okiennych i drzwiowych,
    - kształt i podziały otworów okiennych, dekoracje okien w postaci opasek z uszakami,
    - kształt dachu – dach płaski,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - pokrycie dachu blachą lub papą,
    - w przypadku wymiany stolarki nakazuje się stosowanie stolarki drewnianej o podziałach identycznych z oryginalną,
  - d) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - e) na pozostawionych użytkach leśnych nakaz utrzymanie trwałej uprawy leśnej,
  - f) fragment terenu położony w strefie 50 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - g) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - h) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. g jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostawionych użytkach leśnych nakaz utrzymanie trwałej uprawy leśnej,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - d) fragment terenu położony w strefie 50 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - e) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - f) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. e jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§24.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

**§25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,

- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

**§26.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

**§27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Plac Wolności 3 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – Willa, murowana pochodząca z 1935 r. w stylu modernizmu (funkcjonalizmu),
  - b) ochronie podlega:
    - dwukondygnacyjna, rozczłonkowana bryła budynku, na którą składa się korpus z poddaszem użytkowym, oraz niższe aneksy,
    - kształt dachu korpusu i aneksów – trójspadowy,
    - gzyms wieńczący gładko otynkowane ściany,
    - układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej,

- c) zasady ochrony zabytku:
  - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
  - pokrycie dachu blachą na ząbek stojący w kolorze szarym lub papą,
  - w przypadku wymiany stolarki nakazuje się stosowanie stolarki drewnianej o podziałach identycznych z oryginalną,
- d) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
- e) zakazuje się grodzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt, przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki.

**§28.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się grodzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki,
  - b) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - c) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - d) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. c jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§29.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w całości w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu;
  - b) zakazuje się groduzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt, przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki;
  - c) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - d) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. c jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§30.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostawionych użytkach leśnych nakaz utrzymanie trwałej uprawy leśnej,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu;
  - d) teren położony w całości w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - e) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. d jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§31.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - b) zakazuje się grodzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt, przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki,
  - c) teren położony w całości w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - d) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. c jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§32.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu;
  - b) zakazuje się grodzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt, przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki;
  - c) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - d) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. g jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§33.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
  - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
  - 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
    - b) zakazuje się grodzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt, przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki.

**§34.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) terenu w całości położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - b) zakazuje się grodzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt, przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki.

**§35.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Jarosława Dąbrowskiego 3 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – Willa, murowana pochodząca z 1935 r.;
  - b) ochronie podlega:
    - dwukondygnacyjna, bryła budynku, na planie prostokąta,
    - drugorzędne elementy budynku w postaci parterowego aneksu i trójkondygnacyjnego ryzalitu klatki schodowej płasko zamkniętej na osi północno-wschodniej elewacji, dwukondygnacyjnego płytkiego ryzalitu na południowo-zachodniej elewacji,
    - wysoki, półszczytowy dach,
    - układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
  - c) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku,
    - pokrycie dachu blachą na ząbek stojący w kolorze szarym,
    - w przypadku wymiany stolarki nakazuje się stosowanie stolarki drewnianej o podziałach identycznych z oryginalną;
  - d) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - e) na pozostawionych użytkach leśnych nakaz utrzymanie trwałej uprawy leśnej,
  - f) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - g) zakazuje się grodzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt, przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki.

**§36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18MN:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - b) zakazuje się grodzenia działek na granicy z lasem w sposób uniemożliwiający migrację drobnych zwierząt, przy czym dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki obrośniętej pnączami bez podmurówki.

**§37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNU:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c) pod adresem ul. Edmunda Grunwalda Jaremy 7 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – Willa, drewniana pochodząca z 1935 r. w stylu nadświdrzańskim („świdermajer”),
  - d) ochronie podlega:
    - bryła budynku, na planie prostokąta, parterowa z podwyższonym dwukondygnacyjnym ryzalitem na osi fasady,
    - drugorzędne elementy budynku w postaci płasko nakrytego ryzalitu oraz kwadratowej wieżyczki nakrytej spiczastym hełmem namiotowym ze sterczyną, werandami na szczytach zwieńczonymi tarasami,
    - kształt dachu korpusu dwuspadowy naczółkowy, metalowy dach wieżyczki rozczłonkowany czterema owalnymi otworami wentylacyjnymi w metalowych opaskach ze sterczynami,
    - wystrój i kompozycja elewacji - szalowane deskami w układzie strefowym, poziomym i pionowym; partia zwieńczenia ścian wydzielona gzymsem,
    - profil szalowania,
    - układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
    - płycinowo-ramowe drewniane okiennice w parterze, z wyciętym serduszkciem,
  - e) zasady ochrony zabytku:
    - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku, dopuszcza się odtworzenie balkonu na piętrze ryzalitu,
    - pokrycie dachu blachą na ząbek stojący w kolorze szarym, pokrycie dachu wieżyczki wraz z detalami z blachy w kolorze szarym,
    - w przypadku wymiany stolarki nakazuje się stosowanie stolarki drewnianej o podziałach identycznych z oryginalną,
    - w przypadku wymiany okiennic nakazuje się zachowanie układu i kształtu płycin,
  - f) teren położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - g) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. f jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNU:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ,

- 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0, 5,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c) fragment terenu położony w strefie 12 m od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu;
  - d) fragment terenu położony w strefie 50 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - e) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - f) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. d jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNU:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0, 5,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c) pod adresem ul. Edmunda Grunwalda Jaremy 5 znajduje się zabytek objęty ochroną na podstawie przepisów niniejszego planu – Willa, drewniana pochodząca z 1935 r. w stylu nadświdrzańskim („świdermajer”),
  - d) ochronie podlega:
    - bryła budynku, na planie prostokąta, parterowa z podwyższonym dwukondygnacyjnym ryzalitem na osi fasady,
    - drugorzędne elementy budynku w postaci płasko nakrytego ryzalitu oraz kwadratowej wieżyczki nakrytej spiczastym hełmem namiotowym ze sterczyną,
    - kształt dachu korpusu dwuspadowy naczółkowy, metalowy dach wieżyczki rozczłonkowany czterema owalnymi otworami wentylacyjnymi w metalowych opaskach ze sterczynami,
    - wystrój i kompozycja elewacji - szalowane deskami w układzie strefowym, poziomym i pionowym; partia zwieńczenia ścian wydzielona gzymsem,
    - profil szalowania,

- układ i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej,
- płycinowo-ramowe drewniane okiennice w parterze oraz wycięcie w kształcie serduszka,
- e) zasady ochrony zabytku:
  - zakaz rozbudowy i nadbudowy zabytkowego budynku, dopuszcza się odtworzenie werand zwieńczonych tarasem w ścianach szczytowych oraz balkonu na piętrze ryzalitu,
  - pokrycie dachu blachą na ząbek stojący w kolorze szarym, pokrycie dachu wieżyczki wraz z detalami z blachy w kolorze szarym,
  - w przypadku wymiany stolarki nakazuje się stosowanie stolarki drewnianej o podziałach identycznych z oryginalną,
  - w przypadku wymiany okiennic nakazuje się zachowanie układu i kształtu płycin oraz wycięcie w kształcie serduszka,
- f) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
- g) na pozostawionych użytkach leśnych nakaz utrzymanie trwałej uprawy leśnej,
- h) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
- i) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. e jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej,

**§40.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MNU:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość: budynków – 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0, 5,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - d) na pozostawionych użytkach leśnych nakaz utrzymanie trwałej uprawy leśnej,
  - e) teren położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - f) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. e jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej

**§41.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNU:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość: budynków – 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - d) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - e) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. d jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§42.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MNU:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość: budynków – 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie 50 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - b) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - c) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. b jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§43.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNU:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość: budynków – 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - b) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. a jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§44.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MNU:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość: budynków – 11 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 0,25;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) na pozostawionych użytkach leśnych nakaz utrzymanie trwałej uprawy leśnej,
  - c) teren położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - d) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. c jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§45.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość pozostałych budynków - 10 m,
  - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - d) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - e) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - f) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub płaski,
  - g) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,2,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - b) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. a jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej.

**§46.**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe z wykluczeniem usług zdrowia, usług oświaty, zakładów produkujących artykuły żywności oraz obiektów budowlanych przechowujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych - 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 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) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,2,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - d) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - e) warunkiem realizacji budynków mieszkalnych w strefie, o której mowa w lit. d jest możliwość ich podłączenie do sieci wodociągowej

**§47.**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) usługi nieuciążliwe z wykluczeniem obiektów kubaturowych;
  - b) tymczasowe obiekty budowlane związane z obsługą cmentarza;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
  - b) maksymalna wysokość budowli – 3 m;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie 50 m od cmentarza z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

**§48.**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe i warsztaty z wykluczeniem usług zdrowia, usług oświaty, zakładów produkujących artykuły żywności oraz obiektów budowlanych przechowujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski
  - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,2,

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) i warsztaty zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie 50 m od cmentarza z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

**§49.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe i warsztaty z wykluczeniem usług zdrowia, usług oświaty, zakładów produkujących artykuły żywności oraz obiektów budowlanych przechowujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 465%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski
  - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,2,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie 50 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - b) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

**§50.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi kultury i rozrywki;
- 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 ze zm.) - budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla 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 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 10 m,
  - b) maksymalna wysokość masztów i słupów – 12 m,
  - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty lub dach płaski
  - e) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) pod adresem ul. Gabriela Narutowicza 2 znajduje się zabytek wpisany wraz z posesją do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A-1589 - Willa "Bermanówka" ("Soplicówka") obecnie Muzeum Ziemi Otwockiej,

- b) teren położony w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**§51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu 1ZP:**

- 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 – 75%,
  - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 25%,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie 50 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
  - b) fragment terenu położony w strefie 150 m od terenu cmentarza, z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

**§52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2ZP:**

- 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 – 90%,
  - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w strefie 150 m od cmentarza z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

**§53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu 3ZP:**

- 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 – 90%,
  - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 10%,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w strefie 150 m od cmentarza z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

**§54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu 1ZC:**

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - miejsc pochówku,
    - kolumbarium jako miejsc pochówku urnowego,
    - ciągów pieszych, placów, pomników, małej architektury,
    - infrastruktury,
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej w postaci alejek – 10%,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren w całości objęty jest ochroną ustaleniemi planu jako zabytek – cmentarz rzymsko-katolicki parafii św. Wincentego á Paulo w Otwocku pochodzący z ok. 1910 r.,
  - b) ochronie podlega:
    - kompozycja cmentarza, zwłaszcza podział na aleje i kwatery pochówku,
    - ogrodzenie murowane z bramą główną od ulicy Michała Elwiro Andriollego,
    - szpalery drzew wzdłuż alei i starodrzew,
    - mogiły osób istotnych dla miasta i mogiły żołnierzy.

**§55.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu 2ZC:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja:
    - miejsc pochówku,
    - kolumbarium jako miejsc pochówku urnowego,
    - ciągów pieszych, placów, pomników, małej architektury,
    - infrastruktury,
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej w postaci alejek – 10%.

**§56.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja infrastruktury
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%,
  - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 5%,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu – teren położony w strefie 50 m od cmentarza z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

**§57.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZI:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja infrastruktury
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%,
  - d) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 5%,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu – teren położony w strefie 50 m od cmentarza z czego wynikają ograniczenia określone w przepisach odrębnych o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

**§58.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza – ul. Józefa Poniatowskiego;
  - 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;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego:
    - 1KDZ - w granicach planu od 5 m, zgodnie z rysunkiem planu
    - 2KDZ – od 20 do 42 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§59.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ciąg ulic Jarosława Dąbrowskiego i Józefa Sułkowskiego;
- 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 33 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§60.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. 3 Maja;
- 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 11 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§61.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Partyzantów;
- 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 14 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§62.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDL:

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

- a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 12 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§63.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. Gabriela Narutowicza;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 13 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) w pasie drogowym przebiega skanalizowany odcinek Strugi Pogorzelskiej zwany też Kanałem Południowym:
    - zakaz realizacji przedsięwzięć utrudniających przepływ wody,
    - dopuszcza się urządzenia bioretencji i małej retencji.

**§64.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna – ul. 3 Maja;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§65.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Legionów;
- 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 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§66.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Romualda Traugutta;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 12 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§67.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Józefa Dwernickiego;
- 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 – 25%.

**§68.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Plac Wolności;
- 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 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§69.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Józefa Chłopickiego;
- 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 10 m w, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§70.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Tadeusza Czackiego;

- 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, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§71.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. 11 Listopada;
- 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 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

**§72.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8KDD i 9KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Józefa Bema;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§73.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Tadeusza;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego 10 m w, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§74.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Edmunda Grunwalda Jaremy;

- 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 7 m do 8 m w, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§75.**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – ul. Józefa Bema;
- 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 10 m w, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%

**§76.**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa – Budrysów;
- 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 – 10%.

**§77.**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
  - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
  - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość pasa drogowego od 5 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§78.**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP:

- 1) przeznaczenie terenu – parking;

- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§79.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KOP:

- 1) przeznaczenie terenu – parking;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

**§80.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

- 1) przeznaczenie terenu – elektroenergetyka;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budowli energetyki (rozdzielnic):
  - a) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
  - b) maksymalna wysokość rozdzielnic – 3 m,
  - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach płaski,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%.

**§81.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL:

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

**§82.** Ustalenia dla terenu oznaczonego ZLU:

- 1) przeznaczenie terenu – obsługa gospodarki leśnej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zabudowę budynkami i budowlami na potrzeby gospodarki leśnej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%.
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków - 10 m,
  - b) układ i nachylenie głównych połaci dachowych – dach spadzisty,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%.

## **Rozdział 11**

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MN do 18MN, od 1MNU do 8MNU, MWU, 1U, 3U, 4U – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

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

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

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