

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130), 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), w związku z uchwałą Nr XXX/308/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 27 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran”, 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 „Meran”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 45,02 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 99, 167, 169 i 259, którego granica została oznaczona na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§2.

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) hybrydowa instalacja OZE – w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361);
- 3) 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;

- 4) 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 z późn. zm.);
- 5) mikroinstalacja OZE - w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361);
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków, ~~budowli~~ oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej. Linia zabudowy nie dotyczy: elementów drugorzędnych budynku, elementów budynku takich jak wykusze i nadwieszenia, które nie mają oparcia na ziemi i wystają z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, wydzielonych obiektów pomocniczych: śmietnika, stróżówki, wiaty na pojazdy - o ile ich powierzchnia nie przekracza 12,5 m², oraz tymczasowych obiektów budowlanych związanych z robotami budowlanymi;
- 7) obszar zabudowy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to obszar lokalizacji budynków, ~~budowli~~ oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony liniami zabudowy;
- 8) 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);
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) remiza Ochotniczej Straży Pożarnej - budynek służący do magazynowania sprzętu przeciwpożarowego, osobistego sprzętu ochrony, węży pożarniczych, gaśnice i inny sprzęt gaśniczy. Mogą tutaj znajdować się pomieszczenia mieszkalne i biurowe, świetlica, warsztat czy pralnia;
- 11) 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;
- 12) śmietnik - miejsce do wstępnego, czasowego gromadzenia odpadów komunalnych przez ich wytwórcę;
- 13) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) teren komunikacji pieszo-rowerowej – droga dla pieszych i rowerów;
- 15) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 16) usługi - usługi w rozumieniu PKWiU 2015 (Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług) w tym usługi rzemiosła.

§4.

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

2. Przepisy rozdziału 1 są przepisami ogólnymi obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

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) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;

- 6) obszary objęte ochroną – granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu – układ zbiorników i rowów retencyjnych.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) ZP – tereny zieleni urządzonej – park;
- 4) ZL – tereny lasów;
- 5) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) KPJ – teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu.

§6.

1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.
2. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.
3. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszego planu.

§7. W celu ochrony stanowiska archeologicznego o nr ewid. AZP 59-69/7 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego w granicach określonych na rysunku planu.

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

§9. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo i rekreację, 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 działki własnej terenu realizacji inwestycji, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 4) realizacji przedsięwzięć związanych z transportem, przeładunkiem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) nakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w wyznaczonym obszarze zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do granicy obszaru objętego planem, to na fragmencie granicy do kolejnego przecięcia z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej oraz gabaryty budynków:

- a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - e) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - f) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - g) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - h) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°;
- 4) wymagania co do kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) dla pokryć dachów nakaz stosowania palety barwy brązowej, barwy czerwonej w odcieniu ceglastym lub palety barwy szarej,
 - b) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakaz stosowania barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
 - c) dla elewacji wykończonych deską szalunkową dopuszcza się co najwyżej dwa kolory powłok malarskich,
 - d) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła,
 - e) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
- a) obsługa z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDL2 (ul. Niezapominajki) oraz KDD1 (ul. Jaśminowa),
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal użytkowy, nie wliczając miejsc w garażu,
 - c) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 8) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 9) zasady budowy infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem sieci miejskiej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - z mikroinstalacji OZE;
 - d) przy przebudowie i rozbudowie istniejących elementów infrastruktury energetycznej oraz budowie nowych elementów:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne,
 - e) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerothermalną, geothermalną,
 - mikroinstalacji OZE;
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Otwocku poza obszarem planu;
- 10) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- a) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jeden śmietnik,
 - b) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami do wysokości 1,8 m od strony ulicy lub innej przestrzeni publicznej, z możliwością zastosowania ażurowej furtki,
 - c) gabaryty śmietnika muszą umożliwiać:
 - selektywne zbieranie odpadów z nieruchomości, w tym segregację odpadów na miejscu w śmietniku,
 - przetrzymanie wszystkich posegregowanych odpadów w pojemnikach lub workach do czasu odbioru ich przez wyspecjalizowanych przedsiębiorców, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej muszą zapewnić czasowe jednoczesne przetrzymanie przynajmniej 1 pojemnika o pojemności 120 litrów i 5 wypełnionych worków o pojemności 60 litrów;
- 11) wymagania ochrony środowiska i krajobrazu:
- a) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - c) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 12) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

- 2) nakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w wyznaczonym obszarze zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej oraz gabaryty budynków:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,14,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,07,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9;
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - e) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - f) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - g) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - h) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°;
- 4) wymagania co do kolorystyki obiektów budowlanych:
 - a) dla pokryć dachów nakaz stosowania palety barwy brązowej, barwy czerwonej w odcieniu ceglastym lub palety barwy szarej,
 - b) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakaz stosowania barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
 - c) dla elewacji wykończonych deską szalunkową dopuszcza się co najwyżej dwa kolory powłok malarskich,
 - d) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła,
 - e) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
 - a) obsługa z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL1 (ul. Władysława Stanisława Reymonta),
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, nie wliczając miejsc w garażu,
 - c) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 8) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 9) zasady budowy infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem sieci miejskiej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego i geotermalną,
 - z mikroinstalacji OZE;
 - d) przy przebudowie i rozbudowie istniejących elementów infrastruktury energetycznej oraz budowie nowych elementów:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne,
 - e) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerotermalną, geotermalną,,
 - mikroinstalacji OZE;
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Otwocku poza obszarem planu;
- 10) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- a) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jeden śmietnik,
 - b) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami do wysokości 1,8 m od strony ulicy lub innej przestrzeni publicznej, z możliwością zastosowania ażurowej furtki,
 - c) gabaryty śmietnika muszą umożliwiać:
 - selektywne zbieranie odpadów z nieruchomości, w tym segregację odpadów na miejscu w śmietniku,
 - przetrzymanie wszystkich posegregowanych odpadów w pojemnikach lub workach do czasu odbioru ich przez wyspecjalizowanych przedsiębiorców, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej muszą zapewnić czasowe jednoczesne przetrzymanie przynajmniej 1 pojemnika o pojemności 120 litrów i 5 wypełnionych worków o pojemności 60 litrów;
- 11) wymagania ochrony środowiska i krajobrazu:
- a) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

- b) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku teren należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - c) w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar,
 - 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) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępowania od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL1 nie może być mniejsza niż 6 m;
- 13) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;
- 2) nakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w wyznaczonym obszarze zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) zasady zabudowy:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest lokalizacja:
 - budynku lub zespołu budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami biurowymi, budynkami garaży,
 - remizy Ochotniczej Straży Pożarnej,
 - b) wraz z obiektami określonymi w lit. a możliwa jest realizacja:
 - niezbędnych dla tych obiektów instalacji i urządzeń,
 - altan, wiat, urządzeń rekreacyjnych, małej architektury, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych,
 - budynków gospodarczych,
 - zieleni towarzyszącej;
- ~~teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,~~
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
- 5) gabaryty budynków i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych – 4 m,
 - c) maksymalna wysokość masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - e) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 35°,

- dla budynków gospodarczych i garaży dach płaski lub jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 20° do 35°;
- 6) wymagania co do kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) dla pokryć dachów nakaz stosowania palety barwy szarej,
 - b) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakaz stosowania barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
 - c) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła,
 - d) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 35 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego planowany jest główny wjazd na działkę, w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
- a) obsługa z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami KDL1 (ul. Nowoprojektowana) i KDL2 (ul. Niezapominajki),
 - b) za pośrednictwem istniejących zjazdów z ul. Gabriela Narutowicza;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, nie wliczając miejsc w garażu,
 - d) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 9) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 10) zasady budowy infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem sieci miejskiej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego i geotermalną,
 - z mikroinstalacji OZE;
 - d) przy przebudowie i rozbudowie istniejących elementów infrastruktury energetycznej oraz budowie nowych elementów:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wnetrzowe,
 - e) zaopatrzenie w ciepło:

- z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących energię elektryczną, gaz lub płynne źródła energii;
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego, aerothermalną, geothermalną,,
 - mikroinstalacji OZE;
- f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Otwocku poza obszarem planu;
- 11) wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- a) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jeden śmietnik,
 - b) śmietniki należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z dopuszczeniem ażurowych furtek), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 12) wymagania ochrony środowiska i krajobrazu:
- a) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nakaz zachowania:
 - drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 95 cm z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól,
 - drzew gatunku sosna i dąb będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 45 cm,
 - na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej,
 - c) nakaz niepogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew, o których mowa w lit. b;
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-69/7, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - 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) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. c, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL1 nie może być mniejsza niż 6 m, a od linii rozgraniczającej ul. Gabriela Narutowicza nie może być mniejsza niż 12 m;
- 14) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§13.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej, publicznie dostępny miejski park w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu w szczególności możliwa jest realizacja:
 - wieży widokowej, altan, urządzeń oraz budowli sportowych i rekreacyjnych, pomników, małej architektury,
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych w tym w formie bulwaru lub promenady, placów, dróg wewnętrznych,
 - budynków węzłów higieniczno-sanitarnych, infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi terenu,
 - zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią – układu rowów i zbiorników retencyjnych,
 - b) lokalizacja wieży widokowej wyłącznie w wyznaczonym obszarze zabudowy,
 - c) lokalizacja budynków węzłów higieniczno-sanitarnych na całym terenie parku pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie będzie większa niż 10 m²,
 - d) lokalizacja altan na całym terenie parku pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczej altany nie będzie większa niż 10 m²,
 - e) lokalizacja i maksymalny zasięg rowów i zbiorników retencyjnych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna udział powierzchni zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,10,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,90,
- 5) gabaryty obiektów budowlanych i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość wieży widokowej – 30 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków i pozostałych budowli – 3 m,
 - c) układ i nachylenie głównych połaci dachowych - dach dwu- lub czterospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°;
- 6) zasady odprowadzania i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce budowlanej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub urządzeń odwadniających z zastrzeżeniem, że przed wprowadzeniem wód do ziemi należy je doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci miejskiej,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem sieci miejskiej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej,
 - z instalacji OZE (także hybrydowej) o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię: promieniowania słonecznego i geotermalną,
 - mikroinstalacji OZE;
 - d) nowe i przebudowywane sieci elektroenergetyczne Sn i nN należy realizować jako kablowe,
- 8) wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- a) teren parku musi mieć śmietniki przy każdym wejściu do parku z drogi publicznej oraz kosze na śmieci,
- b) śmietniki należy realizować:
 - jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z dopuszczeniem ażurowych furtek), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku),
 - jako place z pojemnikami na śmieci umożliwiającymi selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu;
- 9) wymagania ochrony środowiska i krajobrazu:
 - a) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
 - nakaz zachowania drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 95 cm z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól,
 - nakaz zachowania drzew gatunku sosna i dąb będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o obwodzie pnia na wysokości 1,3 m co najmniej 45 cm,
 - na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej nakaz zachowania runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej,
 - b) nakaz niepogarszania warunków siedliskowych roślinności na powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałas w środowisku teren należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 11) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej; publicznie dostępny miejski park w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu w szczególności możliwa jest realizacja:
 - pomników, małej architektury,
 - ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, placów, dróg wewnętrznych,
 - budynków węzłów higieniczno-sanitarnych, infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej niezbędnej do obsługi terenu,
 - zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią,
 - b) lokalizacja budynków węzłów higieniczno-sanitarnych w wyznaczonym obszarze zabudowy,
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna udział powierzchni zabudowy – 0,05,
 - b) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,10,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85;
 - d) maksymalna wysokość budowli – 4 m;
- 5) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałas w środowisku teren należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 7) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz grodzenia terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt, z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;
- 4) wymagania dla parkingów leśnych:
 - a) lokalizacja wyłącznie wzdłuż drogi publicznej KDD3,
 - b) wielkość parkingu:
 - długość nie więcej niż 50 m,
 - szerokość nie więcej niż 6 m,
 - c) dopuszczone wyposażenie parkingu leśnego:
 - miejsca postojowe,
 - tablice informacyjne.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz grodzenia terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;
- 4) wymagania dla parkingów leśnych:
 - a) lokalizacja wyłącznie wzdłuż drogi publicznej KDD3,
 - b) wielkość parkingu:
 - długość nie więcej niż 50 m,
 - szerokość nie więcej niż 6 m,
 - c) dopuszczone wyposażenie parkingu leśnego:
 - miejsca postojowe,
 - tablice informacyjne.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz grodzenia terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;
- 4) wymagania dla parkingów leśnych:
 - a) lokalizacja wyłącznie wzdłuż drogi publicznej KDD3,
 - b) wielkość parkingu:
 - długość nie więcej niż 50 m,
 - szerokość nie więcej niż 6 m,
 - c) dopuszczone wyposażenie parkingu leśnego:
 - miejsca postojowe,
 - tablice informacyjne.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL4 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia z wyłączeniem parkingów leśnych;
- 2) zakaz zabudowy;

- 3) zakaz grodzenia terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL5 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia z wyłączeniem parkingów leśnych.
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz grodzenia terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej – fragment ul. Gabriela Narutowicza;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) zakaz stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu – w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-69/7, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 7) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ciąg ulic Władysława Stanisława Reymonta i Nowoprojektowana;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) zakaz stosowania ażurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu - w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne o nr AZP 59-69/7, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) fragment terenu położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 7) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§22.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – fragment ul. Niezapominajki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

- b) zakaz stosowania azurowych nawierzchni oraz geokratek komórkowych przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni przewidzianych do codziennego przejazdu lub postoju pojazdów silnikowych;
- 4) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 13 m do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnątrzowe lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 7) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ul. Jaśminowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 12 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnątrzowe lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ul. Niezapominajki;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnątrzowe lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 6) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 3 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągi:
 - realizacja niezbędnych urządzeń do celów przeciwpożarowych,
 - minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) elektroenergetyka:
 - linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - stacje transformatorowe SN/nN nakazuje się realizować jako wewnątrzowe lub słupowe,
 - d) gazownictwo:
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowobudowanych sieci średniego ciśnienia – 40 mm,
 - e) telekomunikacja – nowe sieci nakazuje się realizować jako kablowe (podziemne);
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w

zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;

- 6) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§26.Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji pieszo-rowerowej – publicznie dostępna promenada;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, z czego wynikają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych powołujących Obszar;
- 5) wysokość stawki procentowej do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§27.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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