

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OTWOCKA**
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIV/353/20 Rady Miasta Otwocka z dnia 9 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”, Rada Miasta Otwocka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1.

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Cisowa”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 11,08 ha, położony w obrębach ewidencyjnych 59, 67, 68, 70, którego granica przebiega następująco: północno-zachodnimi granicami działek nr ew. 14/1, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/6, 3, 11/4 z obr. ew. 59, północnymi granicami działek nr ew. 56/4, 1, 4, 2, 3, 23/3, 23/4 z obr. ew. 67, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 23/4 z obr. ew. 67, północno-zachodnią, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 11 z obr. ew. 67, północno-wschodnią granicą działki nr ew. 23/4 z obr. ew. 67, przedłużeniem północno-wschodniej granicy działki nr ew. 23/4 z obr. ew. 67 aż do południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 2 z obr. ew. 70, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 2 z obr. ew. 70, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 57 z obr. ew. 67, południowo-wschodnią granicą działki nr ew. 11 z obr. ew. 68 aż do przecięcia z przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki nr ew. 14/1 z obr. ew. 59, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy oraz południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 14/1 z obr. ew. 59.

§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 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

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

- 1) 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.);
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 3) obszar zabudowy – obszar lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią vegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;
- 5) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 6) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych terenów, którym plan przypisuje to samo przeznaczenie podstawowe;
- 7) teren – fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Otwocka;
- 9) wysokość zabudowy – dla budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.); dla pozostałych obiektów budowlanych jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 10) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

§4.

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

2. Ustalenia tekstu i rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty objęte ochroną – zabytkowy budynek;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – strefa 12 m od granicy lasu.

§5.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ZL – tereny lasu;
- 3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów MN, KDL, KDD, KDW nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych oraz zieleni towarzyszącej integralnie związanych z przypisaną planem funkcją terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania i parkingów, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3-5 budynki i tymczasowe obiekty budowlane należy lokalizować w obszarze zabudowy z uwzględnieniem przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, daszków, wykuszy, balkonów, ryzalitów, ganków (wiatrolapów, przedsionków), tarasów, schodów, pochylni i innych nadwieszów i elementów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m;
- 4) w przypadku gdy linia zabudowy dochodzi do strefy 12 m od granicy lasu, to w strefie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 5) linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych związanych z budową lub remontem inwestycji docelowych.

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

- 1) zakazuje się nadbudowy budynków gospodarczych położonych w części lub całości poza obszarem zabudowy oraz ich rozbudowy poza obszarem zabudowy;
- 2) w przypadku gdy co najmniej 50% powierzchni parteru budynku mieszkalnego znajduje się w obszarze zabudowy, dopuszcza się nadbudowę tego budynku o ile ustalone planem wskaźniki zabudowy na to pozwalają;
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu.

§8. Zasady dotyczące kolorystyki zabudowy z wyłączeniem zabytków:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2, nakazuje się stosowanie gamy barwy szarej;
- 2) inna kolorystyka dachów stromych dopuszczona jest w przypadku zastosowania do pokrycia dachu: naturalnego łupku, dachówki ceramicznej, blachy miedzianej lub gontu drewnianego;
- 3) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
- 4) dla elewacji budynków, wykończonych tynkiem nakazuje się stosowanie gamy barw pastelowych, co należy rozumieć jako biel z niewielką domieszką koloru,
- 5) dla elewacji wykończonych deską szalunkową zakaz stosowania powłok malarskich w gamie barw fioletu, niebieskiego i czerwonego,
- 6) nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmenty elewacji wykonane z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki i szkła.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§9.

1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest

stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 uwzględniając piaszczyste podłoże i brak nieprzepuszczalnej warstwy izolującej wody podziemne, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

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

3. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, tereny oznaczone symbolami od MN1 do MN7 należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

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

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

5. W celu zachowania unikatowego, historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego ochronie podlega wartościowy drzewostan, co należy rozumieć jako:

- 1) na powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej zachowanie - z wyłączeniem klonu jesionolistnego, robinii akacjowej i topól, drzew będących w dobrej kondycji zdrowotnej, z prawidłowo ukształtowaną koroną, o pierśnicy równej lub większej 95 cm oraz niepogarszanie warunków siedliskowych roślinności tych drzew;
- 2) na gruntach pozostawionych jako leśne w granicach działki budowlanej - zachowanie warunków siedliskowych, zachowanie runa i stworzenie warunków do odnowy uprawy leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasów.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§10.

1. Obejmuje się ochroną willę „Moje Złotko” zlokalizowaną przy ul. S. Żeromskiego 74, oznaczoną na rysunku planu.

2. Ochrona obiektów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

Rozdział 5

Obszary i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§11.

1. Na rysunku planu oznaczono granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

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

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§12. 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.

Rozdział 7

Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§13.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 8

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

§14.

1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) droga oznaczona symbolem KDL będąca drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności obsługująca ruch lokalny obszaru planu;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDD1 (ul. Cisowa), KDD2 (ul. Jałowcowa), KDD3 i KDD4 (ul. Borowa), będące drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności zapewniające obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości obszaru planu.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji jest droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.

§15. Zasady obsługi parkingowej:

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

Rozdział 9

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

§16.

1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się publiczne tereny komunikacji oznaczone symbolami KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 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) wody opadowe i roztopowe z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji, przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do ziemi lub urządzeń odwadniających i zagospodarować na działce własnej inwestycji,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z dróg, placów i parkingów publicznych wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do ziemi, urządzeń odwadniających lub kanalizacji deszczowej, przy czym przed skierowaniem do ziemi, urządzeń lub kanalizacji wody należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach o ochronie środowiska;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej – 200 mm.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w energię elektryczną z sukcesywnie rozbudowywanej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne;
- 3) stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wewnętrzne lub słupowe;
- 4) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

6. Wymagania dla systemu gazowego:

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

7. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń lub instalacji wykorzystujących:
 - a) energię elektryczną,
 - b) gaz lub płynne źródła energii,
 - c) odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku budowy instalacji OZE niedopuszczalne jest stosowanie instalacji o mocy przekraczającej 100 kW.

8. Wymagania dla systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana powinna mieć przynajmniej jedno miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe dla terenów

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 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 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°;
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki 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) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD1 nie może być mniejsza niż 8 m.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 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 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°;
- f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m²,
 - 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 odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. b, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDL i KDD1 nie może być mniejsza niż 8 m.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) zasady ochrony zabytku:
 - a) zakaz rozbudowy zabytkowego budynku,
 - b) dopuszcza się termomodernizację elewacji z wymogiem odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji i zastosowania pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
 - c) w przypadku przebudowy nakazuje się zachowanie układu i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz werand tworzących elewację ogrodową,
 - d) przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników,
 - e) zakazuje się nadbudowy budynku zabytkowego, a w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu - charakterystyczny układ i nachylenie połaci dachowych,
 - f) pokrycie dachu blachą na rąbek stojący;
 - g) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych oraz paneli fotowoltaicznych zamocowanych płasko na dachu (bez konstrukcji, która zniekształciłaby układ połaci dachowych);
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 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 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°,
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,

- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 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 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°;
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 300 m².

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 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 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°,
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m.

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 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 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°,
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- 5) szczególne warunki 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) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD3 nie może być mniejsza niż 8 m.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji lokalu usługowego uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do lokalu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 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 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°,
 - f) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,3,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren 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) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD2 nie może być mniejsza niż 8 m,
 - c) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL1:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL2:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL3:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§27. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZL4:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz tworzenia barier migracji zwierząt, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem.

§28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Cisowa,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Jałowcowa,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD4:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Borowa,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - miejsca do parkowania;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§33. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDW:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga wewnętrzna,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

Rozdział 11

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

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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