



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 maja 2025 r.

Poz. 4505

UCHWAŁA NR XVII/182/25 RADY MIASTA OTWOCKA

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r. w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.), 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”, zmienionej uchwałą Nr XVI/166/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 9 kwietnia 2025 r., 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” - etap I, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 20,26 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, zwanej 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 – hybrydowa instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361, ze zm.);
- 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 ze zm.);
- 5) mikroinstalacja OZE - mikroinstalacja w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361, ze zm.);
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków 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 oraz tymczasowych obiektów budowlanych wyznaczony liniami zabudowy;
- 8) przedsięwzięcie - przedsięwzięcie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.);
- 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) zwymiarowane 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 – teren 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 następuje 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 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) nakaz lokalizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych w wyznaczonym obszarze zabudowy;
- 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 – 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 ujednolicenie 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 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, 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 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 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;
- 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 – 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 ujednolicenie 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 oznaczonych symbolami KDL1 (nowo projektowana) i KDL2 (ul. Niezapominajki) oraz za pośrednictwem istniejących zjazdów z ul. Gabriela Narutowicza;
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, 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;
- 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 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;
- 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%.

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

1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej - publicznie dostępny miejski park w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.);

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

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

3) zasady 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, obiektów 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 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) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,005 do 0,01,
 - c) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,09,
 - d) 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 – 4 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 nie pogarszania warunków siedliskowych wegetacji drzew 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%.

§ 13. 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, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:

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

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu w szczególności możliwa jest realizacja:

- pomników, obiektów 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) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,05,
- c) maksymalny udział powierzchni utwardzonej – 0,10,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85;
- e) 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz grodu 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 oznaczonej symbolem 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las i dolesienia;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zakaz grodu 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 oznaczonej symbolem 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 ZL3 ustala się:

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

§ 17. 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 grodu terenu i poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt z wyjątkiem czynności wynikających z trwale zrównoważonej gospodarki leśnej.

§ 18. 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, 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) 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 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 nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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 nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – ciąg ulic Władysława Stanisława Reymonta i nowo projektowana;
- 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) 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 od 7 m 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 nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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 nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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%.

§ 20. 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, 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) 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 nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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 nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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%.

§ 21. 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, 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 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 nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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 nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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%.

§ 22. 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, 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 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 nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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 nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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%.

§ 23. 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, gdzie realizowane będą cele, o których mowa w:
 - a) art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
 - b) art. 6 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego w granicach planu od 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 nowo budowanej sieci zbiorczej – 100 mm,
 - b) kanalizacja:
 - minimalna średnica nowo budowanych przewodów tłocznych – 90 mm,
 - minimalna średnica nowo budowanych 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 nowo budowanych sieci niskiego ciśnienia – 32 mm,
- minimalna średnica nowo budowanych 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%.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPI:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji pieszo-rowerowej – publicznie dostępna promenada;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) 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 rowerowe, 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,
 - c) art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 4) 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;
- 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%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

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

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

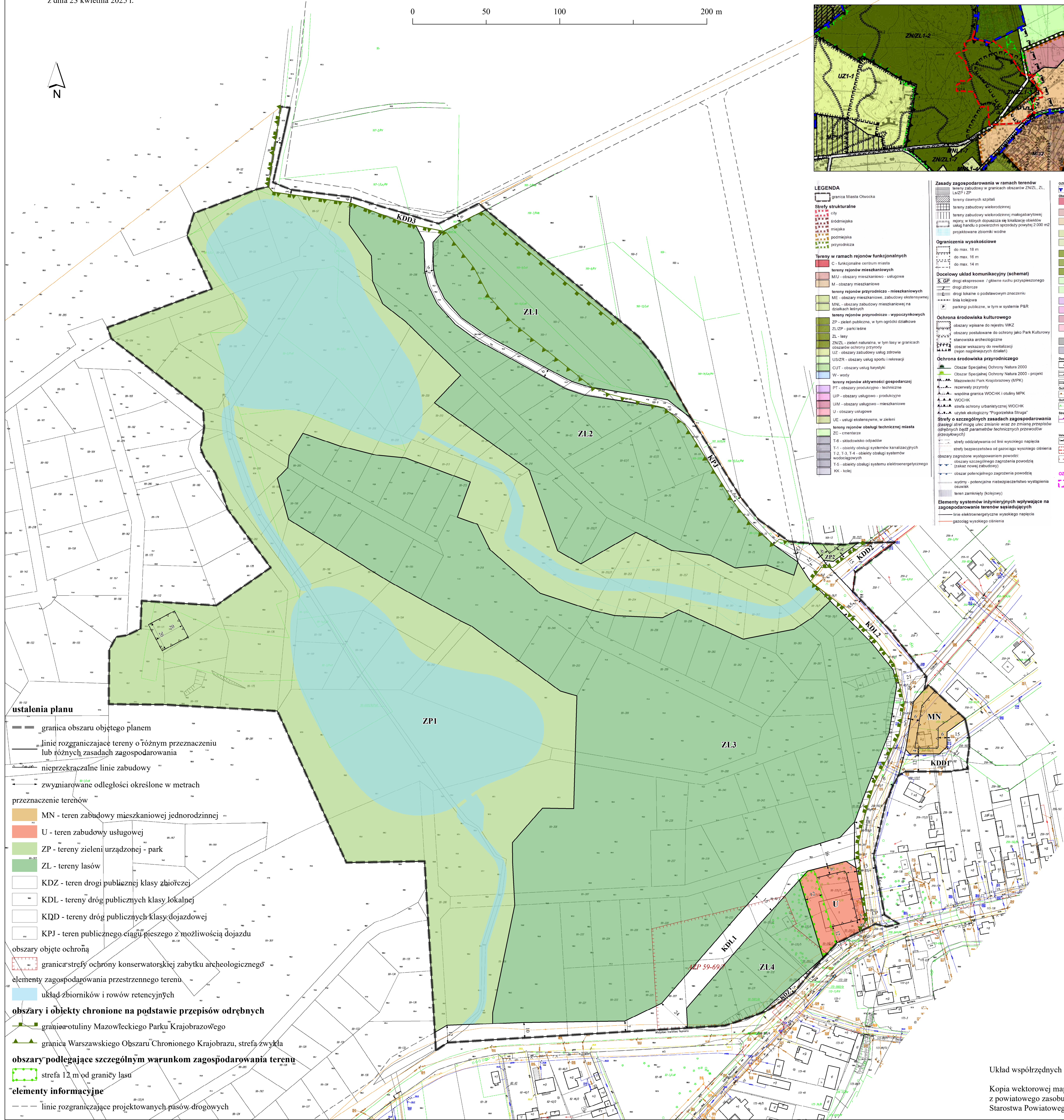
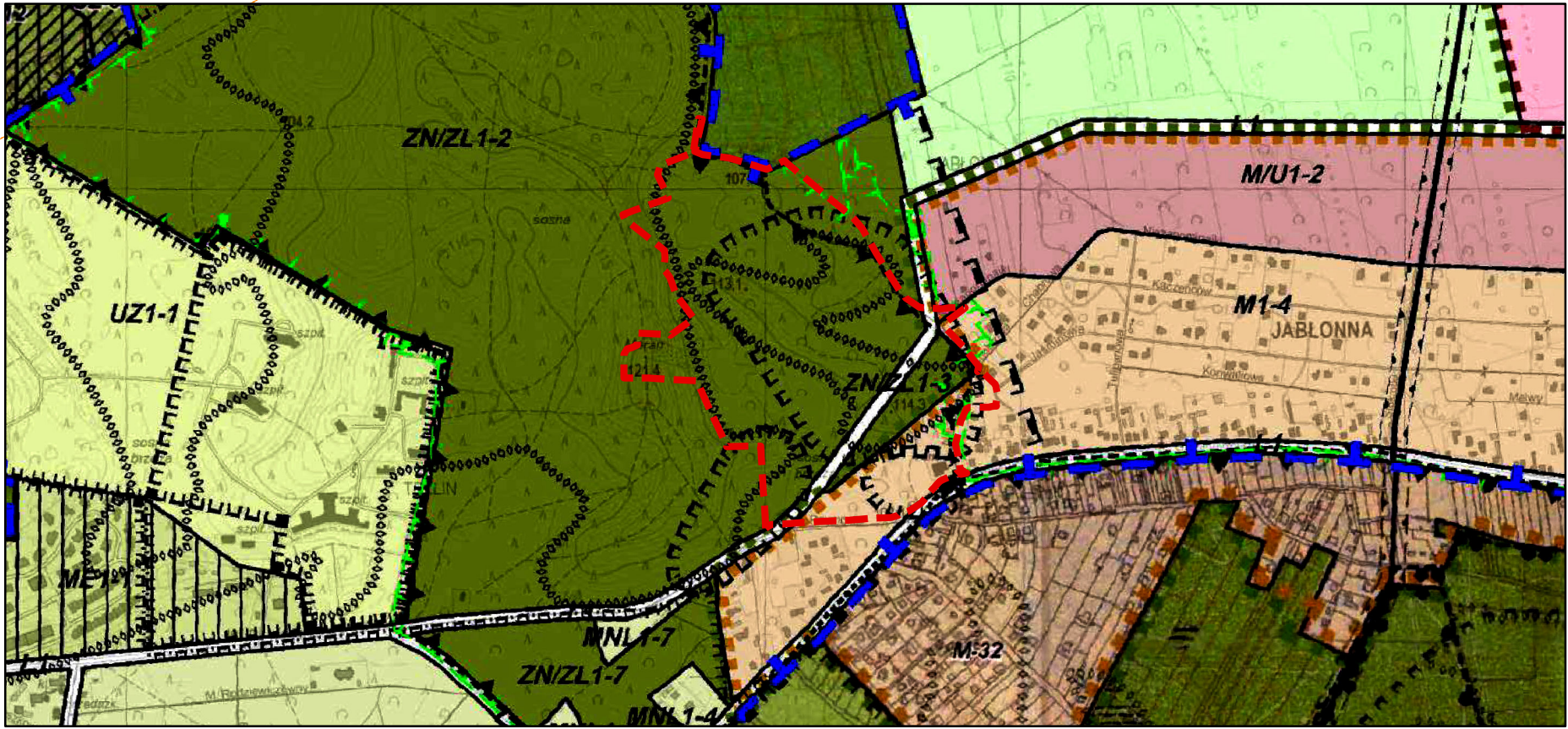
Przewodnicząca Rady Miasta Otwocka

Monika Joanna Kwiek



Skala: 1:1 000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka Uchwałą Nr LII/540/14 Rady Miasta Otwocka z dnia 10 czerwca 2014 r., zmienioma 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. z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” - etap I



Układ współrzędnych PL-2000 pas 7

Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana
z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Otwocku

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/182/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” – etap I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 6 listopada do dnia 27 listopada 2024 r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 11 grudnia 2024 r., nie złożono żadnej uwagi odnoszącej się do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” – etap I.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/182/25 Rady Miasta Otwocka z dnia 23 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Otwocka pod nazwą „Meran” – etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 1465 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **miasta Otwocka pod nazwą „Meran” – etap I**, należące do zadań własnych gminy to:

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/182/25

Rady Miasta Otwocka

z dnia 23 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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