

Burmistrz Miasta Józefowa



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU MIASTA JÓZEFOWA OGRANICZONEGO ULICAMI:
GRANICZNA, 3 MAJA, SZEROKA, WAWERSKA**

Józefów, listopad 2012 r.

UCHWAŁA NR 226/VI/2012
Rady Miasta Józefowa
z dnia 30 listopada 2012 roku

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Józefowa, obejmującego teren ograniczony ulicami: Graniczną, 3 Maja,
Szeroką i Wawerską.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), w oparciu o Uchwałę Nr 147/V/2008 Rady Miasta Józefowa z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, obejmującego teren m. Józefowa ograniczony ulicami: Graniczną, 3 Maja, Szeroką i Wawerską stwierdzając, że niniejszy Plan nie narusza ustaleń obowiązującego "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa", zatwierdzonego uchwałą Nr 330/V/2010 z dnia 15 lipca 2010 r., Rada Miasta Józefowa uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Józefowa, obejmującego teren m. Józefowa ograniczony ulicami: Graniczną, 3 Maja, Szeroką i Wawerską, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna linia rozgraniczająca ulicy Granicznej;
- 2) od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca ulicy 3 Maja;
- 3) od południa: granice mpzp „Otoczenie ul. Szerokiej”;
- 4) od zachodu: część pasa drogowego ulicy Wawerskiej.

§ 2. 1. Plan, którego obszar zajmuje powierzchnię ok. 34 ha, składa się z następujących części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 – stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich niewystępowanie w granicach opracowania;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na ich nie występowanie w granicach opracowania;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie w granicach opracowania.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia liniowe:
 - a) granice planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) przeznaczenie terenów:
 - a) U-O – tereny usług oświaty,
 - b) U-Z – tereny usług zdrowia (zakład opiekuńczy),
 - c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych,
 - 3) klasyfikacja ulic, komunikacja:
 - a) tereny dróg publicznych i ciągów komunikacyjnych o charakterze publicznym:
 - KD-Z – drogi zbiorcze,
 - KD-L – drogi lokalne,
 - KD-D – drogi dojazdowe,
 - KP-J – ciągi pieszo – jezdne,
 - KP – ciągi pieszce,
 - 4) kształtowanie zieleni:
 - a) szpalery drzew do wprowadzenia.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, które dotyczą szczegółów zagadnień ujętych w planie;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 1;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, które obejmuje minimum 51 % powierzchni tej działki, w tym minimum 51 % powierzchni użytkowej obiektów;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na terenie danej działki poprzez zabudowę i zagospodarowanie, obejmujące maksymalnie 49% powierzchni tej działki w tym maksymalnie 49 % powierzchni użytkowej obiektów i/lub na warunkach określonych w planie w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;

- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m²;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność z wykorzystaniem urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, i której celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi; ewentualny negatywny wpływ na otoczenie tej działalności ogranicza się do terenu bądź lokalu, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny;
- 11) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność (w tym inwestycje), która może powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz których uciążliwość wykracza poza granice działki;
- 12) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki budowlanej, na której dopuszczono w planie realizację zabudowy kubaturowej (budynków);
- 14) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce do powierzchni danej działki;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających drogi i ciągi komunikacyjne zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie;
- 16) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 17) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i instalacje z zakresu inżynierii miejskiej, dalekosiężnego transportu energii oraz komunikacji służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
- 18) **drzewostanie wartościowym przyrodniczo** – należy przez to rozumieć drzewa ozdobne kwalifikujące się do 2 i 3 grupy, określonej w tabeli stawek opłat w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie stawek opłat dla poszczególnych rodzajów i gatunków drzew, ustanowionym na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, o obwodach nie mniejszych niż 50cm w pierśnicy pnia tj. na wys. 1,30m od poziomu gruntu;
- 19) **nośniku reklamy** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji przestrzennej lub pojazdem samobieżnym;
- 20) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 21) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 22) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczonego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
- 23) **bannerze** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obryślu;

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 5 ust 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) U-O – tereny usług oświaty;
- 2) U-Z – tereny usług zdrowia (zakład opiekuńczy);
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MNL - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych;
- 5) tereny dróg publicznych:
 - a) KD-Z – tereny dróg zbiorczych,
 - b) KD-L – tereny dróg lokalnych,
 - c) KD-D – tereny dróg dojazdowych;
- 6) tereny ciągów komunikacyjnych o charakterze publicznym:
 - a) KP-J – ciągi pieszo – jezdne,
 - b) KP – ciągi piesze.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) kształtowanie zabudowy i jej otoczenia, w zależności od terenu i rodzaju zabudowy, przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych wskaźników:
 - a) minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa,
 - b) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) maksymalnej intensywności zabudowy,
 - e) maksymalnej wysokości zabudowy,
 - f) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - g) określenia dopuszczalnego spadku dachu,
 - h) kształtowania ogrodzeń;
- 3) dopuszczenie zachowania, bieżącej konserwacji, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy:
 - a) zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony dróg publicznych, od których wyznaczono te linie zabudowy,
 - b) o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym, do czasu jej rozbiórki,
 - c) garażów i budynków gospodarczych zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy, do czasu ich rozbiórki;
- 4) dopuszczenie realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 5) wyposażenie terenów dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio symbolami: KD-L i KD-D na rysunku planu w ujednoczone elementy małej architektury (latarnie, kosze na śmieci itp. elementy);
- 6) przeznaczenie na cele publiczne:
 - a) terenów dróg publicznych,
 - b) obiektów infrastruktury służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,

- c) terenów usług oświaty i usług zdrowia;
- 7) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy jednorodzinnej MN i MNL w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 8) dopuszczenie lokalizowania reklam i nośników reklamowych na pozostałych terenach pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia jednej reklamy wraz z jej ramą nie przekroczy 3,0 m²;
 - b) nie będą lokalizowane w sposób utrudniający ruch kołowy lub pieszy,
 - c) nie będą lokalizowane w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
 - d) nie będą lokalizowane na drzewach, elementach małej architektury, budowlach i urządzeniach technicznych,
 - e) nie przekroczą wysokości 6,0 m, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu;
- 9) zakaz lokalizowania szyldów reklamowych i bannerów na ogrodzeniach;
- 10) dopuszczenie lokalizowania szyldów na ogrodzeniach;
- 11) sposób wykończenia elewacji i dachów:
 - a) dopuszcza się elewacje wykończone tynkiem, drewnem, kamieniem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - b) nakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów odpowiadających naturalnym materiałom wykończeniowym (tj. ceramika, drewno, kamień, piasek).

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

- 1) ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, nakazuje się zamykać na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane,
 - b) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
 - c) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
 - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - obiektów infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej,
 - d) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą,
 - e) w zakresie ochrony stosunków wodnych:
 - zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
 - wszelkie działania mające wpływ na stosunki wodne, muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie ochrony urządzeń wodnych:
 - zakaz odprowadzania do rowów: ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych,
 - realizacja i ochrona urządzeń wodnych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie ochrony warunków gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:
 - zakaz składowania w obszarze planu odpadów oraz mas ziemnych zanieczyszczonych odpadami, w tym gruzem budowlanym,
 - nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw,

- dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych z wykopu w granicach działki pod warunkiem spełnienia ochrony wierzchniej warstwy gleby oraz nie powodując zmiany stanu wody na gruntach sąsiednich,
- h) zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - wszystkie tereny oznaczone symbolem MN i MNL do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - wszystkie tereny oznaczone symbolami U-O do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki, na której dopuszczona jest nowa zabudowa zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w tym:
 - a) 1500 m² dla terenów U-O,
 - b) 1200 m² dla zabudowy wolnostojącej i wielorodzinnej na terenach MNL,
 - c) 750 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach MNL,
 - d) 600 m² dla zabudowy wolnostojącej na terenach U-Z i MN,
 - e) 500 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,
 - f) 400 m² dla zabudowy szeregowej na terenach MN;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w tym:
 - a) 40% dla terenów U-O, MN na działkach o powierzchni do 1000 m² oraz dla terenów 3MNL i 4MNL na działkach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną,
 - b) 50% dla terenów MN na działkach o powierzchni od 1000 m² do 1500 m²,
 - c) 60% dla terenów MN na działkach o powierzchni ponad 1500 m² oraz dla terenów MNL na działkach o powierzchni do 1200 m²,
 - d) 70% dla terenów U-Z oraz MNL na działkach o powierzchni równej lub większej niż 1200 m²;
- 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w tym:
 - a) 1.0 dla terenów U-O,
 - b) 0.8 dla terenów U-Z i MN oraz 3MNL i 4MNL na działkach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną,
 - c) 0.6 dla pozostałych terenów MNL;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w tym:
 - a) 12,0 m,
 - b) 13,5 m dla zabudowy wielorodzinnej,
 - c) 7,0 m dla budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dopuszczalny spadek dachu:
 - a) dachy wysokie dwu- lub wielospadowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o spadkach od 20° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połaci nakaz jednakowych spadków,
 - dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących dachów płaskich oraz w przypadku rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy o dachach płaskich kontynuację tej formy dachu w części noworealizowanej;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym wg zasad:
 - a) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorcze,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi lokalne i dojazdowe,
 - c) 3,0 m od linii rozgraniczającej ciągi pieszo - jezdne,
- 7) stosowanie ogrodzeń pod następującymi warunkami:
 - a) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 30% na całej powierzchni,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzeń - 1,7 m,

- c) na całym obszarze obowiązywania planu zakaz stosowania przesł z prefabrykowanych elementów betonowych,
- d) dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nie przewyższającą poziomu terenu lub wyższą ale z przepustami o wymiarach 15,0 cm na 15,0 cm i minimum co 10,0 m, usytuowanymi w poziomie terenu tak, by zapewnić możliwość migracji drobnych zwierząt;
- 8) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: zbiorczych (KD-Z), lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), z dopuszczeniem sytuowania bram w minimalnej odległości 5,0 m od narożnych ścież linii rozgraniczających, wyznaczonych przy skrzyżowaniach dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) linie ogrodzenia od strony dróg publicznych winny być lokalizowane w liniach rozgraniczających tych dróg;
- 10) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej i w miejscu sytuowania bram wjazdowych.

§ 10. 1. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez:

- 1) przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów dla:
 - a) oznaczonej symbolem 1KD-Z, drogi zbiorczej – ul. Granicznej (w granicach planu, zgodnie z przebiegiem w części graficznej planu),
 - b) oznaczonych symbolami KD-L i KD-D (dróg lokalnych i dojazdowych);
- 2) dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu nakazuje się realizację placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6,0 m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych KD-W (niepublicznych) przy czym:
 - a) ustala się minimalną szerokość wydzielanych po uchwaleniu planu dróg wewnętrznych w zależności od długości:
 - do 30 m długości - minimum 5,0 m w liniach rozgraniczających,
 - od 31 m długości - minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających,
 - powyżej 150 m długości - minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających,
 - b) drogi nieposiadające możliwości pełnego przejazdu nie mogą być dłuższe niż 250 m;
- 4) dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U-Z, U-O, MN i MNL, nakazuje się spełnienie na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych poniżej:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej; dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na podjeździe do garażu,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, przy czym minimum 20% miejsc postojowych należy lokalizować w poziomie terenu,
 - c) minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla obiektów oświaty; dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych w pasach drogowych ulic przyległych;
- 5) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla istniejących i projektowanych inwestycji na terenie działki, na której zlokalizowana jest inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych w niniejszej uchwale wskaźników za wyjątkiem obiektów oświaty, dla których dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych w pasach drogowych ulic przyległych;
- 6) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg w formie zatok i pasów postojowych, o ile szerokość pasa drogowego na to pozwala;
- 7) nakazuje się wyposażenie dróg w chodniki i przejścia dla pieszych;
- 8) obowiązek przestrzegania zasad lokalizowania w pasach drogowych reklam i nośników reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi i zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 7-10 niniejszej uchwały;

- 9) zakaz realizacji ogrodzeń w obrębie terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2. Ustala się następujące funkcje i szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

Symbol	Nazwa ulicy (informacyjnie)	Klasa drogi, przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m) oraz ustalenia dodatkowe
1	2	3	4
1KD-Z (powiatowa)	ul. Graniczna	zbiorcza (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu; zakaz lokalizacji w pasie drogowym (po obu stronach drogi) obiektów tymczasowych, reklam i nośników reklamowych oraz wszelkich obiektów nie należących do elementów podstawowego wyposażenia drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
1KD-L (gminna)	ul. Wawerska	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu; nakaz realizacji szpaleru drzew po wschodniej stronie ulicy; nakaz realizacji ścieżki rowerowej po wschodniej stronie ulicy; dopuszcza się realizację zatok postojowych po wschodniej stronie ulicy;
2KD-L (gminna)	ul. Sienkiewicza	lokalna (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
1KD-D (gminna)	ul. Piaskowa	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 9,0 m-10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
2KD-D (gminna)	ul. bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 9,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
3KD-D (gminna)	ul. Zawiszy Czarnego	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 9,0 m -12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
4KD-D (gminna)	ul. Cicha	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 8,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
5KD-D (gminna)	ul. bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 9,0 m -10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
6KD-D (gminna)	ul. Lelewela	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 9,0 m -10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
7KD-D (gminna)	ul. bez nazwy	dojazdowa (1 jezdnia x 2 pasy)	nie mniej niż 10,0 m w liniach rozgraniczających;
1KP-J	ul. bez nazwy	ciąg pieszo - jezdny	nie mniej niż 8,0 m – 9,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
2KP-J	ul. bez nazwy	ciąg pieszo - jezdny	nie mniej niż 7,0 – 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
3KP-J	ul. bez nazwy	ciąg pieszo - jezdny	nie mniej niż 8,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
4KP-J	ul. Zaulek	ciąg pieszo - jezdny	nie mniej niż 8,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
1KP	ul. bez nazwy	ciąg pieszo - jezdny	nie mniej niż 4,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;

§ 11. 1. Ustala się ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących, rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, miejskiej sieci ciepłej, gazociągu rozdzielczego, linii elektroenergetycznych SN i nN, kanalizacji telefonicznej – poza jezdniami, oraz kanalizacji deszczowej – pod jezdniami;
- 3) dopuszcza się, bez zmiany planu przebudowę sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
 - b) nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych, budynków mieszkalnych i usługowych oraz wykonania przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 5) w zakresie **gospodarki ściekowej i wód opadowych**:
 - a) odprowadzanie ścieków przy zastosowaniu grawitacyjno – pompowego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) nakaz docelowego podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej wszystkich działek budowlanych, budynków mieszkalnych i usługowych oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
 - c) zakaz odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych:
 - z działek budowlanych mieszkaniowych do gruntu w granicach działki lub do kanalizacji deszczowej,
 - z terenów dróg publicznych i placów: po obowiązkowym podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych przed wlotem do rowów chłonnych odparowywalnych i studzienek chłonnych,
 - z powierzchni utwardzonych na terenach U-Z i U-O - po podczyszczeniu przed wlotem do rowów chłonnych odparowywalnych i studzienek chłonnych
 - e) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
 - a) zasilanie z krajowego systemu za pośrednictwem stacji rozdzielczej 110/15kV „Józefów zlokalizowanej przy ul. Piłsudskiego,
 - b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
 - c) dopuszcza się budowę sieci kablowych i wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - d) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m,
 - e) nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
 - f) sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
 - g) możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną i gaz**:
 - a) indywidualne ogrzewanie jako podstawowy system zaopatrzenia w ciepło,
 - b) stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,
 - d) pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
 - e) nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony drogi,
 - f) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
 - g) trasy dla projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg o szerokości min. 5,0 m, o utwardzonej nawierzchni i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - h) nakaz przeniesienia w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią,
 - i) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - j) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek nakaz zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 8) w zakresie **telekomunikacji**:
- a) zakaz sytuowania masztów i stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na budynkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne w oparciu o dostępnych operatorów na tym terenie,
 - c) dopuszcza się kablowe rozprowadzenie linii abonenckich;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**:
- a) nakaz wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca) służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz nakaz zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych i w prawie miejscowym,
 - b) możliwość wyposażenia kilku nieruchomości, sąsiadujących ze sobą, we wspólne urządzenia służące do zbierania odpadów, o których mowa powyżej,
 - c) wywóz systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem na wysypiska zlokalizowane poza granicami miasta, przy czym firmy świadczące te usługi powinny posiadać stosowne zezwolenia.

§ 12. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości, warunkując je zapewnieniem możliwości zagospodarowania każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się podziały ewidencyjne istniejące przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, że nie ingerują one w planowaną komunikację publiczną;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek zgodnie z §9 pkt 1 oraz ustaleniami szczegółowymi niniejszego planu;
- 4) przy podziale większej działki dopuszcza się zmniejszenie wymaganej powierzchni o 10% dla jednej nowo wydzielanej działki, której powierzchnia nie spełnia wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek niż wymagane w ustaleniach szczegółowych jedynie na cele takie jak: realizacja dróg, infrastruktury technicznej obszaru oraz dołączenie do innej działki w celu uzyskania właściwej powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny kąt nachylenia granic nowoprojektowanych działek w stosunku do pasa drogowego wynoszący: 75°, a optymalny: 90°;
- 7) przy wydzielaniu nowych działek, na terenach przylegających do dróg publicznych, wprowadza się nakaz wydzielenia terenów przeznaczonych pod układ komunikacyjny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz podziałów terenów, niezgodnych z planem miejscowym.

§ 14. 1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego miasta;
- 2) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
 - a) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych na cele publiczne (tj. na terenach: usług oświaty U-O);
- 4) dopuszczenie czasowego zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

§ 15. 1. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem U-O– 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNL – 20 %;
- 3) dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem, a nie wymienionych w tym paragrafie – 0%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-O:

- 1) **przeznaczenie:** tereny usług oświaty;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1500 m²,
 - b) dopuszcza się zabudowę na działkach wydzielonych przed wejściem w życie tego planu a nie spełniających w/w minimalnej powierzchni działki, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków, parametrów i standardów określonych dla danego terenu,
 - c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń §12,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%;
 - f) dopuszcza się realizację boisk i placów, związanych z przeznaczeniem terenu,
 - g) dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z §7, ust.1, pkt 4;
 - h) zasady budowy ogrodzeń wg ustaleń §9, ust.1, pkt 7;
- 3) **standardy kształtowania nowej zabudowy:**
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1.0,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,0 m;
 - 7,0 m dla budynków gospodarczych i garaży;
 - d) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
 - e) zasady kształtowania dachów wg ustaleń §7, ust.1, pkt 11 oraz §9, ust.1, pkt 5,
 - f) zasady kształtowania elewacji wg ustaleń §7, ust.1, pkt 11,
 - g) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7, pkt 3;
- 4) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w §7, pkt 7-10;

- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
 - a) dostępność komunikacyjna terenu z drogi lokalnej 2KD-L,
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §10, ust. 1 pkt 4;
- 6) warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w §11;
- 7) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń §8.

§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-Z:

- 1) **przeznaczenie:**
 - a) tereny usług zdrowia, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
 - b) dopuszcza się zabudowę na działkach wydzielonych przed wejściem w życie tego planu a nie spełniających w/w minimalnej powierzchni działki, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków, parametrów i standardów określonych dla danego terenu,
 - c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń §12,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
 - f) dopuszcza się na działce realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego i jednego wolnostojącego budynku garażowego,
 - g) dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z §7, ust.1, pkt 4;
 - h) zasady budowy ogrodzeń wg ustaleń §9, ust.1, pkt 7;
- 3) **standardy kształtowania nowej zabudowy:**
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0.8,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,0 m; rzędna parteru maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu,
 - 7,0 m dla budynków gospodarczych i garaży;
 - d) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
 - e) zasady kształtowania dachów wg ustaleń §7, ust.1, pkt 11 oraz §9, ust.1, pkt 5,
 - f) zasady kształtowania elewacji wg ustaleń §7, ust.1, pkt 11,
 - g) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7, pkt 3;
- 4) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w §7, pkt 7-10;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
 - a) dostępność komunikacyjna terenu z drogi lokalnej 2KD-L,
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §10, ust. 1 pkt 4;
- 6) warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w §11;
- 7) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń §8.

§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

- 1) **przeznaczenie:**
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej jako przeznaczenie podstawowe na terenie 6MN,

- c) tereny usług nieuciążliwych, realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 500 m² dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej,
 - 400 m² dla jednego segmentu zabudowy szeregowej,
 - b) dopuszcza się zabudowę na działkach wydzielonych przed wejściem w życie tego planu a nie spełniających w/w minimalnej powierzchni działki, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków, parametrów i standardów określonych dla danego terenu,
 - c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń §12,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - 40% - dla działek o powierzchni poniżej 1000m²,
 - 50% - dla działek o powierzchni od 1000m² do 1500m²,
 - 60% - dla działek o powierzchni powyżej 1500m²,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:
 - 50% - dla działek o powierzchni poniżej 1000m²,
 - 40% - dla działek o powierzchni od 1000m² do 1500m²,
 - 30% - dla działek o powierzchni powyżej 1500m²,
 - f) dopuszcza się na działce realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego i jednego wolnostojącego budynku garażowego, wyłącznie w drugiej linii zabudowy;
 - g) dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z §7, ust.1, pkt 4;
 - h) zasady budowy ogrodzeń wg ustaleń §9, ust.1, pkt 7;
- 3) **standardy kształtowania nowej zabudowy:**
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0.8,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych,
 - 3,0 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo - jezdnych,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,0 m; rzędna parteru maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu
 - 7,0 m dla budynków gospodarczych i garaży;
 - d) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
 - e) zasady kształtowania dachów wg ustaleń §7, ust.1, pkt 11 oraz §9, ust.1, pkt 5,
 - f) zasady kształtowania elewacji wg ustaleń §7, ust.1, pkt 11,
 - g) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7, pkt 3;
- 4) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w §7, pkt 7-10;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
 - a) dostępność komunikacyjna terenu z drogi zbiorczej 1KD-Z, z dróg lokalnych i dojazdowych oraz poprzez zapewnienie służebności dojazdu do działek nowowydzielanych,
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §10 ust. 1 pkt 4;
- 6) warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w §11;
- 7) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń §8;

§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNL, 2MNL, 3MNL, 4MNL, 5MNL, 6MNL, 7MNL, 8MNL:

- 1) **przeznaczenie:**
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zadrzewionych, w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;

- b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako przeznaczenie dopuszczone wyłącznie w granicach terenów: 3MNL i 4MNL z możliwością realizacji zabudowy i zagospodarowania obejmującego przeznaczeniem całość powierzchni działki oraz całość powierzchni użytkowej obiektów;
- 2) **warunki zagospodarowania terenu:**
- a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej:
 - 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i wielorodzinnej,
 - 750m² dla jednego segmentu zabudowy bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się zabudowę na działkach wydzielonych przed wejściem w życie tego planu a nie spełniających w/w minimalnej wielkości działki, pod warunkiem zachowania pozostałych warunków, parametrów i standardów określonych dla danego terenu,
 - c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń §12,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% - dla działek o powierzchni poniżej 1200m²,
 - 70% - dla działek o powierzchni 1200m² lub większej,
 - 40% - dla działek z zabudową wielorodzinną w granicach terenów 3MNL i 4MNL,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:
 - 30% - dla działek o powierzchni poniżej 1200m²,
 - 20% - dla działek o powierzchni 1200m² lub większej,
 - 50% - dla działek z zabudową wielorodzinną w granicach terenów 3MNL i 4MNL,
 - f) dopuszcza się na działce realizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego i jednego wolnostojącego budynku garażowego, wyłącznie w drugiej linii zabudowy;
 - g) dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z §7, ust.1, pkt 4;
 - h) zasady budowy ogrodzeń wg ustaleń §9, ust.1, pkt 8;
- 3) **standardy kształtowania nowej zabudowy:**
- a) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,6 oraz maksymalnie 0,8 dla zabudowy wielorodzinnej w granicach terenów 3MNL i 4MNL,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych,
 - 3,0 m od ulicy 2KD-D,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,0 m; rzędna parteru maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu,
 - 13,5 m dla zabudowy wielorodzinnej,
 - 7,0 m dla budynków gospodarczych i garaży;
 - d) nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
 - e) zasady kształtowania dachów wg ustaleń §7, ust.1, pkt 11 oraz §9, ust.1, pkt 5,
 - f) zasady kształtowania elewacji wg ustaleń §7, ust.1, pkt 11,
 - g) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §7, pkt 3;
- 4) na działkach zadrzewionych ustala się nakaz zachowania charakteru lokalnych siedlisk leśnych;
- 5) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ustalonymi w §7, pkt 7-10;
- 6) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowanie:
- a) dostępność komunikacyjna terenu z dróg lokalnych i dojazdowych
 - b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §11, ust. 1 pkt 4;
- 7) warunki przebudowy, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury inżynierskiej zgodnie z zasadami ogólnymi zawartymi w §11;
- 8) zasady ochrony środowiska przyrodniczego wg ustaleń §8;

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

§ 21. Traci moc na danym obszarze „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa – Etap I, przyjęta Uchwałą Nr 392/III/2002 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 stycznia 2002r.

§ 22. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Józefowa

Marianna Jakubowska