

**UCHWAŁA NR 206/VII/2016  
RADY MIASTA JÓZEFOWA**

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego w rejonie ul. Wyszyńskiego i Świderskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., pozycja 446 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., pozycja 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr 136/VII/2015 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego w rejonie ul. Wyszyńskiego i Świderskiej, Rada Miasta Józefowa po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa zatwierdzonego uchwałą nr 174/VII/2016 RM Józefowa z dnia 24 maja 2016 r., uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego w rejonie ul. Wyszyńskiego i Świderskiej, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1.000.

**§ 3. 1.** Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy dla elementów dobudowanych;
- 6) oznaczenia obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie łoża ścian budynków, przy czym dopuszczalne jest:
  - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,2 m, elementów nadwieszonych takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie, gzymsy, okapy, tarasy, loggie, wykusze,

- b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie,
  - c) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy elementów dobudowanych stanowiących część bryły budynku realizowanych zgodnie z wyznaczonymi dla nich liniami zabudowy, według pkt 5;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla elementów dobudowanych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć elementy dobudowane budynków, takie jak zabudowane ganki czy werandy, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza tę linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 5) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki.

§ 5. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe: MU – przeznaczaniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

#### § 6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MU

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.MU są:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o ilości lokali ograniczonej do 4,
- b) budynki zamieszkania zbiorowego,
- c) usługi ochrony zdrowia, opieki społecznej i rekreacji;

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się realizacji nowych budynków z wyjątkiem tych, o których mowa w ust.4;
- 2) ustala się realizacją budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska: obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenu oznaczonego symbolem 1.MU jako "tereny mieszkaniowo-usługowe".

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się zachowanie istniejącego budynku, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, z prawem do remontu i przebudowy, z dopuszczeniem budowy werandy od strony południowo-zachodniej;

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2.000 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10,5 m, z zastrzeżeniem, że istniejący budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków nie może być nadbudowany, z dopuszczeniem zmiany pokrycia dachu;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,08;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5;
- 6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°;
- 7) kolorystyka i materiały stosowane na elewacjach i dachu:
  - a) dachy pokryte blachą cynkowo-tytanową, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
  - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego, z elementami drewnianymi w kolorach naturalnych bądź w odcieniach koloru zielonego i bieli;
  - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z siddingu;

6. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2.000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek ewidencyjnych do pasa drogowego będzie się mieścił w przedziale 75° – 105°.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej.

9. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i noworealizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

11. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, położonej poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej, działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, położonej poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, położonych poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

14. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, , położonych poza obszarem planu.

15. W zakresie usuwania odpadów stałych: ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej.

16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej.

17. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:

- 1) ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;

2) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń telekomunikacyjnych jedynie według przepisów odrębnych z zakresu komunikacji elektronicznej.

18. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem;
  - 2) parkingi i garaże dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
  - 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalnictwa zbiorowego – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) dla usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym..
19. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

**Cezary Łukaszewski**