

**UCHWAŁA NR 260/VII/2017  
RADY MIASTA JÓZEFOWA**

z dnia 24 lutego 2017 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu zawierającego się w kwartale ulic Wyszyńskiego, Parkowa, Sosnowa, Świderska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2016.446 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 ze zm.), w związku z uchwałą nr 41/VII/2015 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu zawierającego się w kwartale ulic Wyszyńskiego, Parkowa, Sosnowa, Świderska, Rada Miasta Józefowa po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Józefowa zatwierdzonego uchwałą nr 174/VII/2016 Rady Miasta Józefowa z dnia 26 maja 2016 r., uchwała następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Józefowa dla terenu zawierającego się w kwartale ulic Wyszyńskiego, Parkowa, Sosnowa, Świderska, zwany dalej „planem”, którego granice przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szpalery zieleni izolacyjnej;
- 6) wymiary.

**§ 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) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, z zakresu handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych typu krawiec, fryzjer, pralnia;
- 5) galerii handlowej – należy przez to rozumieć zespół sklepów w jednym obiekcie, prowadzących sprzedaż artykułów do kompleksowego zaspokojenia określonych potrzeb; w ramach galerii może też być prowadzona działalność usługowa z zakresu gastronomii, usług podstawowych, a także kultury, rozrywki i sportu;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest:
  - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1.2 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, 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 części nadbudowanych istniejących budynków w dotychczasowym obrysie budynku;
- 7) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 8) instalacjach grzewczych ekologicznie czystych – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do wytwarzania ciepła, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska.

**§ 5.** Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) UC – przeznaczeniu pod usługi, w tym w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) U – przeznaczeniu pod usługi;
- 3) MU – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług;
- 4) KD-... – przeznaczeniu pod drogi publiczne:
  - a) KD-L – lokalne,
  - b) KD-D – dojazdowe.

§ 6. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy rzutu budynku zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie.

§ 7. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Nakazuje się kształtowanie nowe realizowanej zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych w zakresie bryły, detalu oraz rozwiązań materiałowych nawiązujących do cech stylu potocznie określanego nazwą „Świdermajer”, w szczególności poprzez:

- 1) stosowanie prostych form zabudowy na rzucie prostokąta, o poszczególnych elewacjach komponowanych na zasadzie symetrii, krytych dachami z wyeksponowanym detalem architektonicznym ich konstrukcji;
- 2) komponowanie podziałów stolarki okiennej w układzie pionowym z dopuszczeniem łączenia poszczególnych elementów w pasma przeszkleń;
- 3) konstruowanie bryły budynków poprzez jej powiększenie o elementy takie jak: facjatki, lukarny, przeszklone werandy, tarasy, wieże itp. lub poprzez zestawianie kilku brył o zbliżonej formie;
- 4) stosowanie detalu architektonicznego w postaci drewnianych balustrad schodów lub tarasów, balkonów, drewnianych lub drewnopodobnych okładzin zewnętrznych na całych elewacjach lub częściowo np. w pasach podokapowych, jako wykończenie zewnętrzne szczytów, facjat, lukarn, ryzalitów, werand, wież i innych elementów artykulacji bryły podstawowej z podkreślaniem na elewacjach przebiegu stropów.

3. Nakazuje się kształtowanie nowo realizowanej zabudowy usługowej z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych w zakresie detalu oraz rozwiązań materiałowych nawiązujących do cech stylu potocznie określanego nazwą „Świdermajer”, w szczególności poprzez: stosowanie detalu architektonicznego w postaci drewnianych balustrad schodów lub tarasów, drewnianych lub drewnopodobnych okładzin zewnętrznych na całych elewacjach lub częściowo np. w pasach podokapowych, jako wykończenie zewnętrzne szczytów, facjat, lukarn, ryzalitów, wież i innych elementów artykulacji bryły podstawowej.

§ 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do pasa drogowego będzie się mieścił w przedziale 75°-105°;
- 2) minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 9. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się:
  - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne,
  - b) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych dla terenów wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się nasadzenie szpalerów zieleni izolacyjnej wskazanej na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów
- 2) obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU jako "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej";
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 11. 1. Ustala się, że układ drogowy stanowią drogi lokalne i dojazdowe, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

3. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6 m.

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

§ 13. 1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w tym z:

- 1) istniejących przewodów ulicach Parkowej, Sosnowej, Świderskiej i Wyszyńskiego położonych częściowo poza obszarem planu,
- 2) innych nie wymienionych wyżej przewodów.

2. Ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej;

3. Dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

§ 14. 1. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez:

- 1) istniejące przewody w ulicach Parkowej, Sosnowej, Świderskiej i Wyszyńskiego położonych częściowo poza obszarem planu,
- 2) inne nie wymienione wyżej przewody.

2. Nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;

3. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych: ustala się, że wody opadowe lub roztopowe będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich zbierania w celach przeciwpożarowych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem;
- 4) dopuszcza się na terenie 10.UC zasilania obiektów ze odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW , z wyjątkiem realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową.

§ 18. W zakresie usuwania odpadów stałych: ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki oraz obowiązek wywożenia tych odpadów, zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w tym zakresie.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej z wyjątkiem realizacji elektrowni wiatrowych.

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:

1) w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się realizację urządzeń i sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.

**§ 21.** Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **10.UC**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 10.UC są usługi, w tym w tym obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, realizowane w formie pojedynczych budynków lub w formie galerii handlowej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 10000 m<sup>2</sup>.

2. Dopuszcza się realizację usług z zakresu:

- 1) usług handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) usług podstawowych;
- 3) usług administracji;
- 4) usług gastronomii, takich jak restauracje, bary, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, cukiernie, placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne;
- 5) usług sportu w kubaturach typu fitness, kręgielnia;
- 6) usług kultury typu kina, w tym wielosalowe.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków usługowych z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;
- 3) nakazuje się realizację garaży podziemnych, przy czym dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację garażu podziemnego;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 5) w przypadku realizacji galerii handlowej ustala się realizację elewacji od strony północnej w sposób optycznie dzielący elewację na krótsze fragmenty, z zastosowaniem miejscowych uskoków w płaszczyźnie elewacji;
- 6) nakazuje się ukrycie w przestrzeni dachu lub za attykami elementów budynków takich jak czerpnie powietrza, wentylatornie czy maszynownie wind;
- 7) ustala się realizację miejsc rozładunku samochodów dostawczych w bryle budynku galerii handlowej;
- 8) ustala się dla części terenu położonej pomiędzy elewacjami budynków od strony ul. Wyszyńskiego a linią rozgraniczającą tej ulicy:
  - a) zaaranżowanie posadzki w sposób spójny na całej długości terenu,
  - b) wyposażenie w obiekty małej architektury takie jak siedziska, donice, elementy wodne oraz niską i wysoką zielenią, w sposób zapewniający, że przynajmniej jeden element wykończenia architektonicznego będzie wspólny na całej długości każdego ciągu drogowo-ulicznego.
- 9) nakazuje się nasadzenie szpalerów zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, realizowanych w postaci nasadzeń zimozielonych krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o wysokości nie mniejszej niż 2 m, oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 3 mb granicy działki, przy czym

pas zieleni w obrysie koron drzew lub nasadzeń krzewów nie może być węższy niż 5 m, przy czym dopuszcza się usunięcie szpaleru zieleni izolacyjnej w przypadku realizacji na terenie 11.U wyłącznie funkcji usługowych.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 13.5 m, z dopuszczeniem podniesienia wysokości do 16 m dla części zabudowy nie większej niż 20% powierzchni rzutu budynku;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.6;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 2.0;
- 6) realizacja dachów o dowolnym kształcie połaci dachowych w przedziale do 42°, w tym dachów płaskich, jedno- i wielospadzistych, łukowych, giętych, konstrukcji pograżonych i podwieszonych oraz strukturalnych;
- 7) obowiązująca kolorystyka i materiały elewacji budynków:
  - a) elewacje budynków od strony ul. Wyszyńskiego w naturalnych okładzinach kamiennych, betonowych, drewnianych, płytach drewnopodobnych, z możliwością zastosowania ścian kurtynowych;
  - b) na pozostałych elewacjach kolorystyka oraz materiały elewacyjne dowolne, z wykluczeniem możliwości stosowania na elewacjach okładzin z siddingu.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, przy czym:
  - a) nakazuje się przesunięcie ogrodzeń do linii elewacji od strony ul. Wyszyńskiego;
  - b) dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych a także w przypadku przesunięcia linii ogrodzeń do linii elewacji budynków w celu wykształcenia na terenie przestrzeni ogólnodostępnej od strony drogi publicznej;
- 2) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1.8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 3) ogrodzenia lub ich części pełne nie wyższe niż 0.6 m od poziomu gruntu rodzimego.

7. Zasady dotyczące realizacji urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się realizacji wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się urządzeń reklamowych, w tym napisów i szyldów, oraz tablic reklamowych na budynkach pod warunkiem, że:
  - a) łączna powierzchnia ekspozycyjna zlokalizowana na każdej z elewacji nie przekroczy 20% powierzchni tej elewacji,
  - b) urządzenia reklamowe zostaną zrealizowane w miejscach wyznaczonych na ten cel w projektach technicznych budynków;
- 3) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

#### 9. 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 nie mniej niż 12 miejsc postojowych na każde 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami o ruchu drogowym drogach publicznych w tym zakresie.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

#### § 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 11.U są:

- 1) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>, usług publicznych, gastronomii, turystyki, biur i administracji.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są:

- 1) usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków o funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 2) lokale mieszkalne, wbudowane w bryły budynków usługowych w kondygnacjach powyżej parteru.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków usługowych z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych z prawem do remontu i przebudowy;
- 3) ustala się, że powierzchnia użytkowa lokali usług podstawowych nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;
- 5) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych;
- 6) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację.
- 7) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy według rysunku planu.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.2;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1.5;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°;
- 8) realizacja ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;
- 9) obowiązująca kolorystyka budynków:

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 oraz w odcieniach zieleni a także w naturalnych okładzinach kamiennych, betonowych, ceglanych, drewnianych,

c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z siddingu.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, przy czym dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych a także w przypadku przesunięcia linii ogrodzeń do linii elewacji budynków w celu wykształcenia na terenie przestrzeni ogólnodostępnej od strony drogi publicznej;

2) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1.8 m od poziomu gruntu rodzimego;

3) ogrodzenia lub ich części pełne nie wyższe niż 0.6 m od poziomu gruntu rodzimego.

7. Zasady dotyczące realizacji urządzeń reklamowych:

1) zakazuje się realizacji wolno stojących urządzeń reklamowych;

2) dopuszcza się urządzeń reklamowych, w tym napisów i szyldów, oraz tablic reklamowych na budynkach pod warunkiem, że:

a) łączna powierzchnia ekspozycyjna zlokalizowana na każdej z elewacji nie przekroczy 20% powierzchni tej elewacji,

b) urządzenia reklamowe zostaną zrealizowane w miejscach wyznaczonych na ten cel w projektach technicznych budynków;

3) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych:

a) na drzewach i w zasięgu ich koron,

b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

8. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

9. 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 – 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, przy czym należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami o ruchu drogowym drogach publicznych w tym zakresie.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem **12.MU**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 12.MU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 12.MU są:

a) usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, usług publicznych, gastronomii, turystyki, biur i administracji,

b) usługi z zakresu pozostałych usług podstawowych.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i budynków usługowych z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych z prawem do remontu i przebudowy;

3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) dopuszcza się realizację usług, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej na tej samej działce, w postaci:

a) samodzielnych budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że ich powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 40% powierzchni budynków mieszkalnych istniejących na tej samej działce,

b) lokali usługowych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych;

5) dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków gospodarczych i budynków garażowych pod warunkiem ograniczenia ich łącznej powierzchni do 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na jednej działce budowlanej;

6) zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych;

7) w przypadku realizacji garaży podziemnych dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;

2) wysokość zabudowy nie większa niż: 12 m;

3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.2;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1.2;

6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°;

7) realizacja ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;

8) obowiązująca kolorystyka budynków:

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,

c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu;

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, przy czym dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych a także w przypadku przesunięcia linii ogrodzeń do linii elewacji budynków w celu wykształcenia na terenie przestrzeni ogólnodostępnej od strony drogi publicznej;

- 2) wysokość ogrodzenia nie większa niż 1.8 m od poziomu gruntu rodzimego;
- 3) ogrodzenia lub ich części pełne nie wyższe niż 0.6 m od poziomu gruntu rodzimego.

#### 7. Zasady dotyczące realizacji urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się realizacji wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się urządzeń reklamowych, w tym napisów i szyldów, oraz tablic reklamowych na budynkach pod warunkiem, że:
  - a) łączna powierzchnia ekspozycyjna zlokalizowana na każdej z elewacji nie przekroczy 20% powierzchni tej elewacji,
  - b) urządzenia reklamowe zostaną zrealizowane w miejscach wyznaczonych na ten cel w projektach technicznych budynków,
  - c) treść reklamy będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną w budynku;
- 3) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

#### 8. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

#### 9. 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 – 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, przy czym należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami o ruchu drogowym drogach publicznych w tym zakresie.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

### § 25. Dla terenu oznaczonego symbolami **2.KD-L**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.KD-L jest droga publiczna lokalna.

#### 2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącego fragmentu drogi z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się jedynie południowo-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi lokalnej;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 5) ustala się realizację chodnika po południowo-zachodniej stronie drogi;
- 6) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%;
- 7) zakazuje się realizacji urządzeń reklamowych.

#### 3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;

2) zakazuje się lokalizacji kiosków.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu jak i w samym terenie.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

#### **§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolami 5.KD-D**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie istniejącego fragmentu drogi z prawem do remontów i przebudowy;

2) ustala się jedynie północno-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;

3) ustala się klasę drogi dojazdowej;

4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;

5) ustala się realizację chodnika po północno-zachodniej stronie drogi;

6) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%;

7) zakazuje się realizacji urządzeń reklamowych.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;

2) zakazuje się lokalizacji kiosków.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

5. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

**Cezary Łukaszewski**