

**UCHWAŁA NR 463/VII/2018
RADY MIASTA JÓZEFOWA**

z dnia 26 października 2018 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie cmentarza, ul. Rolniczej oraz terenu Młodzieżowego Ośrodka Socjoterapii „Jędrus”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2018.994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945), w związku z uchwałą Rady Miasta Józefowa nr 176/VI/2012 z dnia 15 czerwca 2012 r., zmienionej uchwałą nr 375/VII/2018 z dnia 2 lutego 2018 r., stwierdzając że plan nie narusza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa zmienionego uchwałą nr 174/VII/2016 z dnia 24 maja 2016 r., Rada Miasta Józefowa uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie cmentarza i ul. Rolniczej oraz terenu Młodzieżowego Ośrodka Socjoterapii „Jędrus”, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 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.

§ 2. 1. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary.

§ 3. 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;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 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 m², z zakresu handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych typu krawiec, fryzjer, pralnia;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, okapy, otwarte ganki, niezbudowane balkony, pochylnie, rampy oraz elementów termoizolacji;
- 6) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną minimalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki.

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

- 1) U – przeznaczeniu pod zabudowę usługową;
- 2) MNU – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) MNL – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z zielenią o charakterze leśnym;
- 4) ZC – przeznaczeniu pod cmentarze;
- 5) ZLp – przeznaczeniu pod parki leśne;
- 6) KD-L – przeznaczeniu pod drogi publiczne lokalne;
- 7) KD-D – przeznaczeniu pod drogi publiczne dojazdowe;
- 8) KPj – przeznaczeniu pod ciągi pieszo-jezdne.

§ 6. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane 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 zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie.

3. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązuje lokalizowanie budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

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

2. Nakazuje się kształtowanie 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 podkreśleniem na elewacjach przebiegu stropów.

§ 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 mieścić w przedziale 60° – 120° ;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów

§ 9. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) 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) tereny 1.ZC, 2.U, 10.MNL i 11.U oraz 3.1.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D i 11.KPj położone są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a ponadto tereny 7.KD-D, 8.KD-D, 9.MNL i 11.U również w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne z zakresu przepisów o ochronie przyrody;
- 2) wskazuje się strefę sanitarną w odległości 50 m wokół cmentarzy oznaczonych symbolem przeznaczenia ZC oraz położonych poza obszarem planu;
- 3) w strefie sanitarnej 50 m zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.
- 4) wskazuje się, że tereny 2.U, 3.MNU, 4.U i 5.MNU położone są w strefie sanitarnej 150 m od cmentarzy:
 - a) zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność do czasu podłączenia działek do sieci wodociągowej,
 - b) zabrania się realizacji ujęć wody;
- 5) obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MNU jako " tereny mieszkaniowo-usługowe"
 - b) MNL jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 6) Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 11.1. Ustala się, że układ drogowy stanowią drogi lokalne i dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi i zwymiarowane na rysunku planu.

3. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę.

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

5. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu 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. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej po realizacji tej sieci;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i noworealizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie obiektów w wodę z własnych studni lub ujęć wody, wg przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem przepisów § 10;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 5) minimalna średnica nowych przewodów wodociągowych 80 mm.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się realizację lokalnych rozwiązań, w tym zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe wg przepisów odrębnych, z zakazem realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów sieci kanalizacyjnej 100 mm.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dla terenów dróg publicznych ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do otwartych rowów przydrożnych.

§ 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, wg przepisów odrębnych;
- 2) ustala się, że wszystkie noworealizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 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;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm.

§ 18. W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się możliwość jednego wspólnego miejsca zbiórki opadów dla kilku działek budowlanych.

§ 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

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne 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.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 21. *Dla terenu oznaczonego symbolem 1.ZC*

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 1.ZC jest cmentarz.
 2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 :
- 1) ustala się realizację miejsc pochówków, zarówno do ziemi w formie grobowców, pomników jak i w formie kolumbarium;
 - 2) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak: ścieżki pieszce, siedziska i inne elementy małej architektury.
3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m, z zastrzeżeniem ogrodzeń, nie wyższych niż 1.6 m;
 - 3) zakazuje się realizacji reklam;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%;
 - 5) kolorystyka i materiały stosowane na elewacjach i dachu: zakaz stosowania kolorów odbłaskowych.
- 4 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 6) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 7) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²
4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 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. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od ul. Puszkina poprzez teren 2.U oraz od strony południowej poprzez istniejąca część cmentarz.
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 22. *Dla terenu oznaczonego symbolem 2.U*

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.U są usługi z zakresu usług sakralnych oraz usług pogrzebowych.

2. Szczegółne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację usług sakralnych, typu kaplice cmentarne oraz usług pogrzebowych, takich jak domy pogrzebowe czy zakłady pogrzebowe;
- 2) obowiązują zasady, o których mowa w §10;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m².

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
- 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 mieszkalnych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu PCV.

4. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że 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 realizacji od strony drogi publicznej ogólnodostępnych miejsc postojowych;
- 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.

5. Zasady dotyczące realizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach pod warunkiem, że:
 - a) na każdym budynku umieszczona będzie maksymalnie jedna reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 2 m²,
 - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - c) reklama będzie związana z działalnością prowadzoną w budynku;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 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.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Puskina, tj. drogi 3.KD-D;
- 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 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

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

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.MNU

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3.MNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi z zakresu:

- 1) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) gastronomii;
- 3) administracji realizowane jako obiekty towarzyszące budynkom mieszkalnym na tej samej działce budowlanej.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
- 2) ustala się, w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego, ograniczenie zakresu usług do usług podstawowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m²;
- 4) obowiązują zasady, o których mowa w §10.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2500 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.5;
- 6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°;
- 7) realizacja ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;
- 8) obowiązujące rozwiązania materiałowe i 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 mieszkalnych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu PCV.

5. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 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.

6. Zasady dotyczące realizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących oraz realizowanych na budynkach;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach pod warunkiem, że:
 - a) na ogrodzeniu pojedynczej działki budowlanej będzie maksymalnie jedna reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 1.5 m²,
 - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - c) reklama będzie związana z działalnością prowadzoną na tej działce;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 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.

8. 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2500 m².

9. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Puszkina i drogi 4.KD-D;
- 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 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

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

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.U

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.U są usługi z zakresu:

- 1) usług pogrzebowych
- 2) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- 3) gastronomii,
- 4) administracji z zastrzeżeniem przepisów § 10 w zakresie zasad szczególnych zagospodarowania terenów w strefie 50 m od cmentarza.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację usług pogrzebowych, takich jak domy pogrzebowe czy zakłady pogrzebowe;
- 2) obowiązują zasady, o których mowa w §10;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 100 m².

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.6;
- 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 przekryte blachą cynkowo-tytanową, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków mieszkalnych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu PCV.

4. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że 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 realizacji od strony drogi publicznej ogólnodostępnych miejsc postojowych;
- 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.

5. Zasady dotyczące realizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach pod warunkiem, że:
 - a) na każdym budynku umieszczona będzie maksymalnie jedna reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 2 m²,
 - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - c) reklama będzie związana z działalnością prowadzoną w budynku;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 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.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg 3.2.KD-D i 4.KD-D;
 - 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 usług pogrzebowych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.
 - b) dla pozostałych usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.
9. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.MNU

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 5.MNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi z zakresu:

- 1) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 2) gastronomii;
- 3) administracji; realizowane jako obiekty towarzyszące budynkom mieszkalnym na tej samej działce budowlanej.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
- 2) ustala się, w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego, ograniczenie zakresu usług do usług podstawowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m²;
- 4) obowiązują zasady, o których mowa w §10.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1250 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.5;
- 6) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 42°;
- 7) realizacja ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;
- 8) obowiązujące rozwiązania materiałowe i 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 mieszkalnych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna,

c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu PCV.

5. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 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.

6. Zasady dotyczące realizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących oraz realizowanych na budynkach;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach pod warunkiem, że:
 - a) na ogrodzeniu pojedynczej działki budowlanej będzie maksymalnie jedna reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 1.5 m²,
 - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - c) reklama będzie związana z działalnością prowadzoną na tej działce;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 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.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1250 m².

9. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg 1.KD-L i 4.KD-D;
- 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 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.ZLp

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 6.ZLp jest park leśny.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako parku z wykorzystaniem zieleni wysokiej o charakterze leśnym – właściwym dla boru mieszanego świeżego – z przeważającym udziałem sosny w nasadzeniach drzew;
- 2) możliwość realizacji obiektów małej architektury, w tym altan i wiat piknikowych wykonanych z materiałów naturalnych, utwardzonej nawierzchni ścieżek;

- 3) zakaz realizacji budynków;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz wyższych niż 1.2 m;
- 5) zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych;

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę komunikacyjną od dróg 1.KD-L, 3.2.KD-D i 4.KD-D.

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

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 9.MNL

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 9.MNL jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym, realizowana w formie wolno stojącej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
- 2) ustala się, w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego, ograniczenie zakresu usług do usług podstawowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m²;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie co najmniej 50% działki budowlanej zielenią o charakterze leśnym, z gatunkami drzew i krzewów rodzimymi dla boru sosnowego;

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.4;
- 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 przekryte blachą cynkowo-tytanową, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków mieszkalnych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu PCV.

4. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 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.

5. Zasady dotyczące realizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących oraz realizowanych na budynkach;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach pod warunkiem, że:
- a) na ogrodzeniu pojedynczej działki budowlanej będzie maksymalnie jedna reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 1.5 m²,
 - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - c) reklama będzie związana z działalnością prowadzoną na tej działce;

3) zakazuje się umieszczania reklam:

- a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 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.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 6.KD-D;
- 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 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

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

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 10.MNL

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 10.MNL jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym, realizowana w formie wolno stojącej.

2. Szczegółne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
- 2) ustala się, w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego, ograniczenie zakresu usług do usług podstawowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 36 m²;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie co najmniej 50% działki budowlanej zielenią o charakterze leśnym, z gatunkami drzew i krzewów rodzimymi dla boru sosnowego;

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;

- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.4;
- 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 przekryte blachą cynkowo-tytanową, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków mieszkalnych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu PCV.

4. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 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.

5. Zasady dotyczące realizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących oraz realizowanych na budynkach;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach pod warunkiem, że:
 - a) na ogrodzeniu pojedynczej działki budowlanej będzie maksymalnie jedna reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 1.5 m²,
 - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - c) reklama będzie związana z działalnością prowadzoną na tej działce;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 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.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg 6.KD-D i 11.KPj;
- 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 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

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

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.U

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

- 1) oświaty;
- 2) sportu;
- 3) zdrowia i opieki społecznej;
- 4) handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 5) gastronomii;
- 6) administracji.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa mieszkaniowa realizowana jako:

- 1) lokale mieszkalne wbudowane w bryły budynków usługowych;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące realizowane na tej samej działce budowlanej z usługami handlu, gastronomii i administracji.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 100 m².

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 11 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.1;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0.5;
- 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 mieszkalnych w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna;
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin z sidingu PCV.

5. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że 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 realizacji od strony drogi publicznej ogólnodostępnych miejsc postojowych;
- 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.

6. Zasady dotyczące realizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji reklam wolno stojących;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach pod warunkiem, że:

- a) na każdym budynku umieszczona będzie maksymalnie jedna reklama o powierzchni reklamowej nie większej niż 2 m²,
 - b) wysokość reklamy nie przekroczy 1 m,
 - c) reklama będzie związana z działalnością prowadzoną w budynku;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam:
- a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m².

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 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 Alei Róż, Alei Szucha i ul. Głównej;
- 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 zdrowia i oświaty – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
 - c) dla pozostałych usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

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

§ 30. Dla terenu oznaczonych symbolami 1.KD-L

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

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się jedynie zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania narożnego ścieżki linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi lokalnej;
- 4) ustala się powiązanie z drogą 3.2.KD-D poprzez skrzyżowanie.

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;
- 3) zakazuje się realizacji reklam.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,

b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20.

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

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 3.1.KD-D i 3.2.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 3.1.KD-D i 3.2.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m oraz w części zachodniej jedynie część pasa drogowego, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 4) ustala się powiązanie z drogą 4.KD-D poprzez skrzyżowanie;
- 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi.

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;
- 3) zakazuje się realizacji reklam.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20.

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

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolami 4.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania narożnego ścieżka linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 4) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.

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;
- 3) zakazuje się realizacji reklam.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:

- a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20.

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

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolami 6.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 6.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się rozbudowę istniejącej drogi;
- 2) ustala się jedynie północno-zachodnią oraz południowo-wschodnią linię rozgraniczającą i części pasa drogowego, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej.

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;
- 3) zakazuje się realizacji reklam.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20.

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

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolami 7.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 7.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się poszerzenie istniejącej drogi o skos narożny;
- 2) ustala się jedynie południowo-wschodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego: narożne ścięcie linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej.

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;
- 3) zakazuje się realizacji reklam.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20.

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

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolami 8.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 8.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się poszerzenie istniejącej drogi o skos widoczności;
- 2) ustala się jedynie południowo-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego: narożne ścięcie linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej.

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;
- 3) zakazuje się realizacji reklam.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20.

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

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolami 11.KPj

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 11.KPj jest ciąg pieszo-jezdny.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się jedynie północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania narożnego ścięcia linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, według rysunku planu.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w drodze umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 2) zakazuje się lokalizacji kiosków;
- 3) zakazuje się realizacji reklam.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.

5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-20.

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

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 37. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji w BIP Urzędu Miasta Józefowa.

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