

**UCHWAŁA NR 438/VIII/2022**  
**RADY MIASTA JÓZEFOWA**  
z dnia 24 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego w rejonie ul. Nadwiślańskiej i Wyszyńskiego wraz z doliną starorzecza rzeki Świder**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Rady Miasta Józefowa nr 273/VII/2017 z 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego w rejonie ul. Nadwiślańskiej i Wyszyńskiego wraz z doliną starorzecza rzeki Świder, Rada Miasta Józefowa uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa zmienionego uchwałą nr 263/VIII/2020 z 18 grudnia 2020 r.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego w rejonie ul. Nadwiślańskiej i Wyszyńskiego wraz z doliną starorzecza rzeki Świder, zwany dalej „planem”, którego granice przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1.000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) baza danych przestrzennych w postaci pliku GML, stanowiąca załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 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 i przyrody;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 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 nowotworzonej działki budowlanej.

**§ 4. 1.** 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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwiesz;
- 6) dostęp pieszy do doliny Wisły do zachowania i wytworzenia;
- 7) ciągłości układów wodnych do zachowania;
- 8) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają charakter wyłącznie informacyjny.

**§ 5.** 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 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 obszar, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem, że od strony doliny Wisły nieprzekraczalne linie zabudowy nie mogą być przekraczane także przez podziemne części budynków, przy czym dopuszczalne jest:
  - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 5 m, elementów nadwiesz takich jak: balkony, loggie, wykusze,
  - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, tarasy, daszki, pochylnie czy elementów termoizolacji,
  - c) wysunięcie części ponadparterowej budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla nadwiesz,
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla nadwiesz – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, w obrębie którego możliwa jest realizacja zabudowy wyłącznie w formie nadwieszonych kondygnacji ponadparterowych budynków;
- 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.

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

- 1) U/UT – przeznaczeniu pod zabudowę usługową, w tym usługi turystyki, wypoczynku i rekreacji;
- 2) ZN/UT – przeznaczeniu pod zielen nadwodną i niekubaturowe usługi rekreacji i wypoczynku;
- 3) KD -... – przeznaczeniu pod drogi publiczne:
  - a) KD-GP – główne ruchu przyspieszonego,
  - b) KD-G - głównych;
  - c) KD-L - lokalnych.

**§ 7.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwiesz określone na rysunku planu.

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

2. Dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami o wysokości do 28,0 m jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

**§ 9.1.** 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 75° – 105°;
- 2) minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 10.** 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.

**§ 11. Zasady ochrony i kształtowania środowiska i przyrody:**

- 1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w jego granicach wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) wskazuje się granice Obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB140004 - w jego granicach wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ) oraz wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ), w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przeciwpowodziowej;
- 4) wskazuje się obszar zagrożenia powodzią, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ );
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska (część centralna), dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
- 7) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 12. 1.** Ustala się, że układ drogowy stanowi droga główna ruchu przyspieszonego, droga główna oraz droga lokalna, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Drogi te jednocześnie stanowią powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

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

3. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość jezdni wynoszącą 5 m, a do wewnętrznych dróg jednokierunkowych wynoszącą 4m.

**§ 13.** Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony przeciwpowodziowej i ochrony przyrody..

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

- 1) istniejących przewodów ulicy Nadwiślańskiej oraz w terenie 1.U/UT;
  - 2) projektowanych przewodów w drodze 2.KD-G, o minimalnej średnicy 80 mm;
  - 3) innych nie wymienionych wyżej przewodów;
  - 4) indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem ustępu 2.
2. Ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej po jej realizacji.
  3. Dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

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

- 1) istniejące przewody ulicy Nadwiślańskiej oraz w terenie 1.U/UT, 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.

**§ 16.** 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, a także irygacji terenów zielonych.

**§ 17.** 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 1.U/UT zasilanie obiektów ze odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika czy mikro turbiny wiatrowe lokalizowane na dachach i elewacjach budynków o mocy maksymalnej zgodnej z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem realizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych.

**§ 18.** 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.

**§ 19.** 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.

**§ 20.** 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.

**§ 21.** 1. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne: 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.

**§ 22.** Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych, z zastrzeżeniem możliwości realizacji sezonowego zagospodarowania typu ogródki restauracyjne czy urządzenia turystyczne oraz z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych w tym zakresie.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1.U/UT:

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

- 1) usług turystyki i wypoczynku, tj. m.in.: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, centrum hotelowo-konferencyjne, centrum wczasowo-szkoleniowe;
- 2) usług sportu i rekreacji zarówno w budynkach, budowlach jak i w postaci urządzeń terenowych;
- 2) usług handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>;
- 2) usług podstawowych;
- 3) usług biur i administracji;
- 4) usług gastronomii, tj. m.in.: restauracje, bary, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, cukiernie, placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne;
- 6) usług kultury.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych;
- 2) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, przy czym dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację garażu podziemnego;
- 3) dopuszcza się realizację lądowiska cywilnego dla śmigłowców;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszów według rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację ponadparterowych części budynków w formie nadwieszów w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nadwieszów, pod warunkiem ograniczenia długości tych części budynków do nie więcej niż 50% długości elewacji;
- 6) ustala się realizację elewacji od strony północno-wschodniej w sposób optycznie dzielący elewację na fragmenty, z zastosowaniem miejscowych uskoków w płaszczyźnie elewacji;
- 7) nakazuje się wkomponowanie lub ukrycie w przestrzeni dachu lub za attykami lub za innymi przesłonami elementów budynków takich jak czerpnie powietrza, wentylatornie czy maszyny windy.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>;

- 2) wysokość budynków nie większa niż: 16 m, z dopuszczeniem podniesienia wysokości do 25 m dla części budynków nie większej niż 40% powierzchni rzutu budynków na danej działce budowlanej;
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.01;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 2,8;
  - 6) realizacja dachów o dowolnym kształcie połaci dachowych w przedziale do 42°, w tym dachów płaskich, jedno- i wielospadzistych, łukowych, giętych, konstrukcji pogrążonych i podwieszonych oraz strukturalnych;
  - 7) obowiązująca kolorystyka i materiały elewacji budynków:
    - a) elewacje budynków od strony ul. Nadwiślańskiej z materiałów naturalnych, z dopuszczeniem zastosowania szklanych ścian kurtynowych, tynków szlachetnych oraz ścian zielonych umożliwiających vegetację;
    - b) na pozostałych elewacjach kolorystyka oraz materiały elewacyjne dowolne.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki: 5.000 m<sup>2</sup>.
5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-21;
  - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg 2.KD-G i 3.KD-L oraz od ul. Nadwiślańskiej, poza obszarem planu;
  - 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 samochodów osobowych:
    - a) dla usług turystyki: nie mniej niż 5 miejsc postojowych na każde 10 pokoi hotelowych;
    - b) dla usług handlu: nie mniej niż 15 miejsc postojowych na każde 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla pozostałych usług: nie mniej niż 10 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 oraz o drogach publicznych w tym zakresie;
  - 4) wskaźniki miejsc postojowych dla autokarów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla każdego hotelu;
  - 5) wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów: 20% obliczonego wskaźnika dla samochodów osobowych.
7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości **30%**.

**§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZN/UT:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.ZN/UT są:

- 1) zieleń nadwodna doliny Wisły;
  - 2) usługi wypoczynku i rekreacji realizowane w postaci urządzeń terenowych;
  - 3) niekubaturowe obiekty sportowe.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nakazuje się zachowanie przebiegu skarpy doliny Wisły, z możliwością realizacji obiektów budowlanych i budowli terenowych takich jak schody, tarasy, pomosty, mury oporowe, siedziska i wiaty; z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody i ochrony przeciwpowodziowej;
  - 2) nakazuje się zachowanie ciągłości układów wodnych – dawnego starorzecza rzeki Świder – z dopuszczeniem odcinkowej przebudowy, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony przyrody i ochrony przeciwpowodziowej;
  - 3) zakazuje się realizacji budynków;
  - 4) zakazuje się lokalizacji parkingów i garaży;
  - 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony przyrody i ochrony przeciwpowodziowej;
  - 6) dopuszcza się realizację ścieżek dydaktycznych i przyrodniczych, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony przyrody i ochrony przeciwpowodziowej;
  - 7) dopuszcza się realizację oczek wodnych i basenów zewnętrznych, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony przyrody i ochrony przeciwpowodziowej;

8) dopuszcza się w zagospodarowaniu terenu adaptację i wykorzystanie istniejących śladów dróg prowadzących do Wisły.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość obiektów usług wypoczynku i rekreacji oraz niekubaturowych obiektów sportowych nie większa niż: 9 m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%, jako terenu dopuszczonego dla realizacji ciągów pieszych i rowerowych i innych niekubaturowych inwestycji infrastrukturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-21;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem oraz poprzez teren 1.U/UT.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości **30%**.

#### **§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-GP**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KD-GP jest droga publiczna główna ruchu przyspieszonego.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się poszerzenie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się realizację skrzyżowania z drogą 2.KD-G;
- 3) ustala się jedynie południowo-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;
- 4) ustala się klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 6) dopuszcza się realizację chodników;
- 7) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, z zachowaniem przepisów odrębnych dla dróg publicznych;
- 2) zakazuje się lokalizacji kiosków.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-21;
- 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 2. KD-G**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 2.KD-G jest droga publiczna główna;

2. Ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: droga lokalna urządzona jako jednoprzestrzenna, możliwa do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego jednak nie dłużej niż 30 lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu.

3. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie dostępu do przeprawy przez Wisłę o znaczeniu strategicznym z możliwością jej urządzenia jako ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) ustala się zachowanie i wytworzenie dostępu pieszego do doliny Wisły, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację skrzyżowania z drogą 3.KD-L;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 23m, według rysunku planu;
- 5) ustala się klasę drogi głównej;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 7) ustala się realizację powiązania pieszego równoległego do linii rozgraniczających drogi;
- 8) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo-jezdnego, zapewniającego dostęp do przeprawy przez Wisłę;
- 9) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.

4. 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.

5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według §12-21;
  - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolami 3. KD-L**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 3. KD-L jest droga publiczna lokalna.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację nowego odcinka przebudowanego ciągu drogowego obecnej drogi wojewódzkiej;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15m, według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi lokalnej;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;
- 5) ustala się realizację chodnika;
- 6) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.

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 §12-21;
  - 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**

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

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

podpis elektroniczny

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Mariusz Batorski