

**UCHWAŁA NR/IX/2025
RADY MIASTA JÓZEFOWA**

z 2025 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa pn.
„Jarosław Północny”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 62/VI/2011 Rady Miasta Józefowa z 27 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Sikorskiego, Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej i Matejki oraz zmieniającą ją uchwałą nr 149/VII/2016 z 27 stycznia 2016 r., Rada Miasta Józefowa uchwala 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa pn. „Jarosław Północny”, zwany dalej „planem”.

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;
- 4) dane przestrzenne w postaci pliku GML, stanowiące załącznik nr 4.

§ 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) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach .

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub liniami rozgraniczającymi i granicami obszaru objętego planem;
- 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) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, od której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć nowo realizowane i rozbudowywane budynki, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze;
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 7) minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 8) budynkach istniejących – należy przez to rozumieć budynki zrealizowane oraz te, dla których wydano ostateczne prawomocne pozwolenie na budowę.

§ 6. Poszczególne przeznaczenia terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) UKr - przeznaczeniu pod zabudowę usługową kultu religijnego
- 2) MNL – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach z zielenią o charakterze leśnym;
- 3) KD- – przeznaczeniu pod drogi publiczne:
 - a) KD-L - lokalne,

b) KD-D - dojazdowe;

4) KD-W – przeznaczaniu pod drogi wewnętrzne.

§ 7. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

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

3. 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 oraz przepisami szczegółowymi dla terenów, z zastrzeżeniem możliwości odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

4. 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.

5. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15,0 m.

6. 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 podkreślaniami 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 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) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się:
 - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej 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 w odniesieniu do działek:
 - a) pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne,
 - b) które zostaną wydzielone w celu powiększenia działki sąsiedniej z zachowaniem ustalonych w planie parametrów dla działki z której następuje wydzielenie;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające przepisów szczegółowych dla terenów w zakresie wielkości działki budowlanej, dopuszcza się pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów;
- 4) dopuszcza się pod zainwestowanie działki powstałe w wyniku podziału wzdłuż linii rozgraniczających ustalonych w planie, przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z przepisów szczegółowych dla terenów.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) obszar planu położony jest w granicach strefy zwykłej oraz strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu przepisów o ochronie przyrody;
- 2) cały teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) cały teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) cały teren 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;
- 5) obowiązuje zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 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 publiczne lokalne oraz dojazdowe a także drogi wewnętrzne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – drogi publiczne lokalne stanowią powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

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

3. Dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6 m.

§ 12. Dopuszcza się lokalizowanie 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.

§ 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 realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych zbiorników na nieczystości płynne i przydomowych oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem zachowania i dalszego użytkowania przydomowych oczyszczalni ścieków także po realizacji sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki

budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich zbierania w celach retencyjnych i przeciwpożarowych;

- 2) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej, działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z prawem do przebudowy i wymiany na przewody o innych parametrach technicznych oraz z prawem do rozbudowy sieci;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych w celach przeciwpożarowych
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na całym obszarze objętym planem.

§ 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) 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 realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem realizacji wolnostojących farm fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW oraz z zakazem realizacji wolnostojących elektrowni wiatrowych o poziomej osi obrotu;
- 5) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych innych niż mikroinstalacje na dachach budynków;
- 6) 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.

§ 18. W zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się realizację miejsca dla pojemników do zbiórki odpadów w granicach działki budowlanej, zgodnie z odrębnymi przepisami gminnymi w zakresie gospodarowania odpadami.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii cieplnej o niskiej emisji zanieczyszczeń zgodnie z wymogami przepisów odrębnych lub zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej, z zastrzeżeniem § 16 pkt 4 i 5.

§ 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.

§ 21. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym oraz opisanej w przepisach szczegółowych

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.UKr

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.UKr są usługi z zakresu usług kultu religijnego.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu 1.UKr są usługi z zakresu usług społecznych i socjalnych oraz zabudowa mieszkaniowa z zakresu mieszkalnictwa zbiorowego.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2;
- 2) 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. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług kultu religijnego: 15 m,
 - b) dla budynków usługowych z zakresu usług społecznych i socjalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego: 12 m,
 - c) dla garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - d) dla wiat: 3 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) minimalna intensywność zabudowy: 0.1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0.6;
- 7) realizacja dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków: elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach naturalnego drewna;

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m².

6. 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.

7. 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 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

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

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami *1.MNL, 2.MNL, 3.MNL i 4.MNL*

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów *1.MNL, 2.MNL, 3.MNL i 4.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) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodnie z §7 ust.2;
- 2) ustala się, że na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
- 3) ustala się, w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego, ograniczenie zakresu usług do usług podstawowych;
- 4) 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;
- 5) 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) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10,5 m,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych: 5 m,
 - c) dla wiat: 3 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0.4;
- 7) realizacja dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35° do 42°;
- 8) dla budynków innych niż parterowe 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 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 siddingu.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m².

5. 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.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenami;
- 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 miejsce postojowe na każdy lokal usługowy.

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

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KD-L**, **2.KD-L** i **3.KD-L**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.KD-L, 2.KD-L i 3.KD-L jest droga publiczna lokalna.

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

- 1) ustala się zachowanie istniejących drogi i realizację nowych z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się linie rozgraniczające i pasy drogowe według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi lokalnej;
- 4) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania pomiędzy drogami oraz pomiędzy nimi a drogami dojazdowymi i wewnętrznymi;
- 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

4. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

5. 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.

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

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KD-D**, **2.KD-D** i **3.KD-D**

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 1.KD-D, 2.KD-D i 3.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejących drogi i realizację nowych z prawem do remontów i przebudowy
- 2) ustala się linie rozgraniczające i pasy drogowe według rysunku planu;
- 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;
- 4) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania pomiędzy drogami;
- 5) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie drogi;

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

4. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;

5. 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.

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDW

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KDW jest droga wewnętrzna.

2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejących dróg z prawem do remontów i przebudowy;
- 2) ustala się linie rozgraniczające i pasy drogowe według rysunku planu;

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

4. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;

5. 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.

6. 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.