

**Uchwała Nr 197/IV/04
Rady Miasta Józefowa
z dnia 27 maja 2004r**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego otoczenia projektowanej ul. Szerokiej na obszarze miasta
Józefowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późn. zm.) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) oraz w wykonaniu uchwały nr 261/III/00 (punkt B) Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 22 grudnia 2000 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, Rada Miasta Józefowa uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia projektowanej ul. Szerokiej na obszarze miasta Józefowa, zwany dalej planem.

§ 2

1. Granice obszaru objętego planem:
 - od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wawerskiej,
 - od północy – południowe granice działek nr ew. 25, 50, 82, 135/2, 242, 184, 195, 206, 218/1, 218/2 z obrębów 24, oraz działek nr ew. 14, 16, 55/1, 57 z obrębów 36,
 - od wschodu – zachodnia linia rozgraniczająca ul. Górnej,
 - od południa – północne granice działek nr ew. 64, 63, 62, 61, 21, 20/2 z obrębów 36, działek nr ew. 32, 23, 14, 3, 2 z obrębów 35 oraz działek nr ew. 46/2, 46/1, 36, 23, 16, 3 z obrębów 34.
2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Nie określa się terminu obowiązywania ustaleń planu.

§ 4

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu,
- 2) zasad i warunków przekształceń geodezyjnych,
- 3) zasad i warunków kształtowania zabudowy,
- 4) zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji,
- 5) zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) dopuszczalne dojazdy do działek budowlanych (usytuowanie orientacyjne).
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II

Rozdział 2

Przepisy ogólne

§ 6

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia projektowanej ul. Szerokiej, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 4) **jednostce terenowej** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć dominującą na obszarze określonej jednostki terenowej, ustaloną w planie funkcję przestrzenną;
- 6) **dopuszczalnej funkcji towarzyszącej** - należy przez to rozumieć dopuszczalną na obszarze określonej jednostki terenowej, ustaloną w planie funkcję przestrzenną o znaczeniu drugorzędnym w stosunku do funkcji dominującej i będącą jej uzupełnieniem;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznych ścian budynków od ulic, placów, ciągów pieszo-jezdnymi i wydzielonych dojazdów - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku;
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu;
- 9) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.

§ 7

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla nowych inwestycji określają przepisy szczegółowe zawarte w dziale II:

- ustalenia dla całego obszaru objętego planem – zebrane w rozdziale 3,
- ustalenia dla jednostek terenowych - zebrane w rozdziale 4,
- ustalenia dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji - zebrane w rozdziale 5,
- ustalenia dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej - zebrane w rozdziale 6.

§ 8

1. W planie określa się zasięgi terenów o jednakowych rodzajach przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwanych dalej jednostkami terenowymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Dla jednostek terenowych ustala się przeznaczenie podstawowe, dopuszczalne funkcje towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu oraz warunki ich wprowadzenia, a także określa się zestaw warunków zabudowy i zagospodarowania.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania na całym obszarze

§ 9

W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami ustala się:

- 1) wszelka działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym działalność ta jest prowadzona;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej nie dopuszcza się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu;
- 3) w noworealizowanej zabudowie nie dopuszcza się stosowania w celach grzewczych paliw stałych, takich jak węgiel lub koks.

§ 10

Ustala się zasady tworzenia nowych działek pod zabudowę, powstających w wyniku podziału lub przekształceń geodezyjnych istniejących nieruchomości:

- 1) przeprowadzany podział lub przekształcenie geodezyjne nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących - zgodnie z funkcją i warunkami zagospodarowania terenu oraz przepisami szczególnymi;
- 2) nowotworzona działka musi mieć zapewniony dostęp do ulicy - bezpośredni lub poprzez wydzielony ciąg pieszo-jezdny lub wydzielony dojazd;
- 3) powierzchnie nowotworzonych pod zabudowę działek nie mogą być mniejsze od ustalonej dla danej jednostki terenowej minimalnej ich wielkości.

§ 11

Ustala się następujące warunki dla zabudowy:

- 1) istniejące działki mogą być zabudowane, nawet w przypadku gdy ich powierzchnie są mniejsze od przyjętej dla nowotworzonych działek minimalnej wielkości - pod warunkiem zachowania ustalonego dla danej jednostki minimalnego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dopuszcza się realizację na działkach, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, wolnostojących budynków towarzyszących, takich jak gospodarcze, techniczne, garażowe – pod warunkiem, że ustalenia dla danej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.

§ 12

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony ulic powinny być sytuowane w liniach rozgraniczających, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) ogrodzenia od strony ulic powinny spełniać następujące warunki:
 - maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziomu terenu,
 - ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu.

§ 13

Ustala się generalne zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) dopuszcza się rozmieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych (prawo budowlane, przepisy dotyczące bezpieczeństwa ruchu drogowego itp.);
- 2) nie dopuszcza się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - na budowalach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
- 3) umieszczanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych w obrębie ciągów komunikacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych jednostek terenowych, o których mowa w par. 8 ust. 1.

§ 14

Dla jednostki terenowej MN1

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalnymi funkcjami towarzyszącymi są usługi bez bliższego określania ich profilu (w tym usługi rzemiosła nieuciążliwego) sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic, oraz 3 metrów od linii rozgraniczających ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych i wydzielonych dojazdów;

- 2) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 500 m² dla budynku wolnostojącego, 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów,
 - obowiązującą dla wydzielonych budynków usługowych i rzemieślniczych – na 1 kondygnację nadziemną + poddasze użytkowe oraz na 7 metrów;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 40%.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w par. 9, 10, 11, 12, 13 oraz w rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 15

Dla jednostki terenowej MN 2

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalnymi funkcjami towarzyszącymi są usługi bez bliższego określania ich profilu (w tym usługi rzemiosła nieuciążliwego) sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic, oraz 3 metrów od linii rozgraniczających ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych i wydzielonych dojazdów;
 - 2) ustala się obowiązek udostępnienia przejazdu przez teren jednostki do działki nr ew. 3, obręb 35, (orientacyjne usytuowanie dojazdu zgodnie z rysunkiem planu);
 - 3) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 500 m² dla budynku wolnostojącego, 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej;
 - 4) dopuszcza się przyłączenie terenu jednostki w całości lub we fragmentach do graniczących z nią od południa działek nr 2/1, 2/2 i 3 obręb 35 z zabudową jednorodziną;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów,
 - obowiązującą dla wydzielonych budynków usługowych i rzemieślniczych – na 1 kondygnację nadziemną + poddasze użytkowe oraz na 7 metrów;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 40%.
4. Ustala się obowiązek udostępnienia przejazdu przez teren jednostki do działek nr 2/2 i 3 obręb 35, przy czym:
 - a) orientacyjne nieobligatoryjne usytuowanie dojazdu po działce nr 227/2 pokazano na rysunku planu;
 - b) dopuszcza się inne niż wymienione w pkt. a rozwiązanie jeżeli zgodne będzie z przepisami szczególnymi.
5. Obowiązują także ustalenia zawarte w par. 9, 10, 11, 12, 13 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 16

Dla jednostki terenowej MN 3

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalnymi funkcjami towarzyszącymi są usługi bez bliższego określania ich profilu (w tym usługi rzemiosła nieuciążliwego) sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic, oraz 3 metrów od linii rozgraniczających ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych i wydzielonych dojazdów;
 - 2) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 500 m² dla budynku wolnostojącego, 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów,
 - obowiązującą dla wydzielonych budynków usługowych i rzemieślniczych – na 1 kondygnację nadziemną + poddasze użytkowe oraz na 7 metrów;
- 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 40%.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w par. 9, 10, 11, 12, 13 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 17

Dla jednostki terenowej MN 4

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym wyżej wymienionych jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalnymi funkcjami towarzyszącymi są usługi bez bliższego określania ich profilu (w tym usługi rzemiosła nieuciążliwego) sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic, oraz 3 metrów od linii rozgraniczających ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych i wydzielonych dojazdów,
 - 2) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 500 m² dla budynku wolnostojącego, 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - obowiązującą dla budynków mieszkalnych - na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów,
 - obowiązującą dla wydzielonych budynków usługowych i rzemieślniczych – na 1 kondygnację nadziemną + poddasze użytkowe oraz na 7 metrów;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 40%.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w par. 9, 10, 11, 12, 13 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 18

Dla jednostki terenowej MN 5

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym wyżej wymienionych jednostek terenowych jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalnymi funkcjami towarzyszącymi są usługi bez bliższego określania ich profilu (w tym usługi rzemiosła nieuciążliwego) sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic, oraz 3 metrów od linii rozgraniczających ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych i wydzielonych dojazdów,
 - 2) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 500 m² dla budynku wolnostojącego, 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - obowiązującą dla budynków mieszkalnych - na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów,
 - obowiązującą dla wydzielonych budynków usługowych i rzemieślniczych – na 1 kondygnację nadziemną + poddasze użytkowe oraz na 7 metrów;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 40%.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w par. 9, 10, 11, 12, 13 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 19

Dla jednostki terenowej ML 1

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi bez bliższego określania ich profilu sytuowane w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic (za wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 15 metrów od linii rozgraniczających ul. Wawerskiej), oraz 3 metrów od linii rozgraniczających ewentualnych ciągów pieszo-jezdných i wydzielonych dojazdów;
 - 2) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m²;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 80%, przy czym powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej nie może przekraczać 300 m²;
 - 5) ustala się wymóg zachowania charakteru leśnego zieleni na powierzchniach biologicznie czynnych;
 - 6) obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody (studni) w zasięgu 150 metrowej strefy od cmentarza.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w par. 9, 10, 11, 12, 13 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 20

Dla jednostki terenowej ML 2

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi bez bliższego określania ich profilu sytuowane w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic oraz 3 metrów od linii rozgraniczających ewentualnych ciągów pieszo-jezdných i wydzielonych dojazdów;
 - 2) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m²;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obowiązującą dla budynków mieszkalnych: na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 80%, przy czym powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej nie może przekraczać 300 m²;
 - 5) ustala się wymóg zachowania charakteru leśnego zieleni na powierzchniach biologicznie czynnych;
 - 6) obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody (studni) w zasięgu 150 metrowej strefy od cmentarza.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w par. 9, 10, 11, 12, 13 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 21

Dla jednostki terenowej ML 3

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi bez bliższego określania ich profilu sytuowane w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic oraz 3 metrów od linii rozgraniczających ewentualnych ciągów pieszo-jezdných i wydzielonych dojazdów;
 - 2) ustala się minimalną wielkość nowotworzonej działki z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m²;

- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 metrów;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 80%, przy czym powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej nie może przekraczać 300 m²;
 - 5) ustala się wymóg zachowania charakteru leśnego zieleni na powierzchniach biologicznie czynnych.
4. Obowiązują także ustalenia zawarte w par. 9, 10, 11, 12, 13 oraz rozdziałach 5 i 6 w zakresie dotyczącym jednostki terenowej.

§ 22

Dla jednostki terenowej Z1

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń naturalna.
2. Ustala się, że jednostka terenowa może alternatywnie:
 - stanowić teren zieleni publicznej (np. skwer przyuliczny),
 - zostać przyłączona do przylegających działek budowlanych, przy jednoczesnym zachowaniu istniejącego stanu zieleni.
3. Obowiązuje zakaz rozmieszczania reklam.

§ 23

Dla jednostki terenowej Z2

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń naturalna.
2. Ustala się, że jednostka terenowa może alternatywnie:
 - stanowić teren zieleni publicznej (np. skwer przyuliczny),
 - zostać przyłączona do przylegających działek budowlanych, przy jednoczesnym zachowaniu istniejącego stanu zieleni.
3. Ustala się obowiązek udostępnienia przejazdu przez teren jednostki do działek nr 36, 46/1, 46/2 obręb 34 (orientacyjne usytuowanie dojazdów zgodnie z rysunkiem planu).
4. Obowiązuje zakaz rozmieszczania reklam.

§ 24

Dla jednostki terenowej Z3

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń naturalna.
2. Ustala się, że jednostka terenowa może alternatywnie:
 - stanowić teren zieleni publicznej (np. skwer przyuliczny),
 - zostać przyłączona do przylegających działek budowlanych, przy jednoczesnym zachowaniu istniejącego stanu zieleni.
3. Obowiązuje zakaz rozmieszczania reklam.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji

§ 25

1. Obsługę istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się poprzez ulice zbiorcze, ulice lokalne, ulice dojazdowe i dojazdy.
2. Przyjmuje się, że projektowana ul. Szeroka na odcinku od ul. Wawerskiej do ul. 3 Maja stanowić będzie ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KUL2, zaś na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Górnej stanowić będzie ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KUD1.
3. Na poszczególnych odcinkach projektowanej ulicy, o której mowa w ust. 2 ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających w najwęższych miejscach:

- na odcinku od ul. Wawerskiej do ul. 3 Maja - 16 m (KUL2),
- na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Górnej – 11 m (KUD1).

§ 26

W zakresie parkowania:

1. Ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych lub rozbudowywanych, na terenie własnym inwestycji, przy zachowaniu wskaźników określonych w ust. 2.
2. Ustala się następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych lub rozbudowywanych:
 - dla biur, usług i handlu – 30 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./1 domek (segment);

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad uzbrojenia terenu w zakresie infrastruktury technicznej

§ 27

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się, że docelowo zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącego miejskiego ujęcia wody, usytuowanego przy ul. Drogowców.
2. Przyjmuje się, że dostawa wody do terenu objętego planem odbywać się będzie poprzez magistrale oraz główne przewody wodociągowe, tworzące pierścienie obejmujące tereny centrum miasta:
 - pierwszy pierścień o średnicach \varnothing 300, 250 i 200 mm, zasilający płd-zachodnią część miasta, przebiegający w ulicach Wodociągowej, Kard. Wyszyńskiego,
 - 3 Maja, Powstańców Warszawy, Wawerskiej i Rodziewiczówny,
 - drugi pierścień o średnicach \varnothing 250 i 200 mm, zasilający płn-wschodnią część miasta, przebiegający w ulicach Kard. Wyszyńskiego, Curie-Skłodowskiej, Paderewskiego, Obywatelskiej, Dobrej, Rozkosznej, 3 Maja z przejściem przez tory PKP w rejonie ulic Curie-Skłodowskiej i Rozkosznej,
 - trzeci pierścień, częściowo wykorzystujący sieć rozdzielczą, o średnicach \varnothing 250 i 150 mm, zasilający zachodnią część miasta, przebiegający od przyłącza do magistrali \varnothing 300 mm na skrzyżowaniu ul. Wodociągowej i Kard. Wyszyńskiego w ulicach Godebskiego, Krótkiej, Bema, Wiślanej, Sienkiewicza, Polnej, 3 Maja, a następnie poprzez uliczne przewody wodociągowej sieci rozdzielczej o przekroju \varnothing 150 mm i mniejszym.
3. Obowiązują także ustalenia par. 34.

§ 28

W zakresie odprowadzania ścieków:

1. Ustala się, że docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych z obszaru objętego planem odbywać się będzie do istniejącej oczyszczalni ścieków w Otwocku, poprzez miejskie sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Józefowa i Otwocka.
2. Przyjmuje się, że odprowadzanie ścieków z obszaru objętego planem odbywać się będzie poprzez sieć rozdzielczą do kolektora "A" o średnicy \varnothing 0,80/ 0,60/ 0,50/ 0,40/ 0,30 m, zbierającego ścieki z zachodniej części miasta i doprowadzającego je do głównej przepompowni przy ul. Jarosławskiej, tłoczącej ścieki do miejskiej oczyszczalni w Otwocku, przebiegającego od głównej przepompowni ścieków przy ul. Jarosławskiej ulicami: Jarosławską, 3 Maja, Powstańców Warszawy, Świderską, Polną, Lelewela, Kopernika, Zawiszy Czarnego, Szeroką, Piaskową i Uroczą.
3. Ustala się adaptację lokalnej przepompowni ścieków usytuowanej w liniach rozgraniczających skrzyżowania ulic Szerokiej i Zawiszy.
4. Obowiązują także ustalenia par. 34.

§ 29

W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przy pomocy rowów chłonnych odparowywalnych i studzienek.
2. Ustala się, że docelowo wody opadowe z centralnej części miasta odprowadzane będą do planowanej do budowy miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a następnie kolektorem deszczowym w ul. Kard. Wyszyńskiego do rzeki Wisły, gdzie przed zrzutem podlegać będą podczyszczeniu.
3. Obowiązują także ustalenia par. 34.

§ 30

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia, zasilanej z istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia w Karczewie i w Woli Karczewskiej.
2. Ustala się zasadę stosowania gazu do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń, chyba że byłoby ono ekonomicznie nieuzasadnione.
3. Ustala się dostawę gazu ze stacji redukcyjno-pomiarowych do terenu objętego planem istniejącymi gazociągami średniego ciśnienia Ø 300mm w Al. Nadwiślańskiej, Ø 200mm w ul. Sikorskiego, Ø 100mm w ulicach Granicznej, Polnej, Wąskiej, Kard. Wyszyńskiego, Wiązowskiej a następnie przewodami sieci rozdzielczej.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii.
5. Obowiązują także ustalenia par. 34.

§ 31

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem z istniejącej stacji elektroenergetycznej – RPZ (rejonowego punktu zasilania) 110/15 kV „Józefów” za pośrednictwem linii kablowych i napowietrznych 15 kV i stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
2. Obowiązują także ustalenia par. 34.

§ 32

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze objętym zmianą planu odbywać się będzie z indywidualnych źródeł.

§ 33

W zakresie usuwania odpadów stałych:

1. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie każdej z działek budowlanych miejsca przystosowanego do selektywnej zbiórki odpadów (segregacji).
2. Ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru objętego zmianą planu, na wyznaczone poza granicami miasta tereny składowania lub przeróbki śmieci.

§ 34

1. Ustala się jako zasadę prowadzenie przewodów miejskiej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.
2. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem prowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 1, poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

DZIAŁ III

Rozdział 7

Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 35

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.
2. Wysokość stawki procentowej ustala się na poziomie 30 %.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 36

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 37

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

§ 38

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Józefowa.

§ 39

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

Przewodniczący Rady Miasta