

**Uchwała Nr 235/IV/2004  
Rady Miasta Józefowa  
z dnia 23 września 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Józefowa dla terenów objętych uchwałą nr 164/IV/2004 z dnia 26 lutego 2004 r.**

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.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 164/IV/2004 Rady Miasta Józefowa z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, Rada Miasta Józefowa uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu  
i przepisy ogólne**

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenów objętych uchwałą nr 164/IV/2004 Rady Miasta Józefowa z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa.

**§ 2**

1. Obszar objęty planem składa się z następujących terenów:
  - 1) teren działki nr ew. 80 w obr.4 w rejonie ul. Ks. Malinowskiego
  - 2) teren działki nr ew. 162 w obr. 4 przy ul. Granicznej
  - 3) teren działek nr ew. 4 i 6 w obr. 5 przy ul. Werbeny
  - 4) teren działek nr ew. 59, 60 i 62 w obr. 5 przy ul. Jachowicza
  - 5) teren działki nr ew. 68 w obr. 5 przy ul. Ks. Malinowskiego
  - 6) teren działek nr ew. 81, 86/1, 93, 96, 97 i 98 w obr. 5 przy ul. Ziarnistej
  - 7) teren działek nr ew. 3 i 7 w obr. 19 przy ul. Wawerskiej
  - 8) teren działki nr ew. 106 w obr. 63 przy ul. Granicznej
  - 9) teren działki nr ew. 108 w obr. 63 przy ul. Granicznej
  - 10) teren działek nr ew. 51, 52 i 54 w obr. 64 przy ul. Przybosia
  - 11) teren działki nr ew. 103 w obr. 16 w rejonie ul. Polnej
  - 12) teren działki nr ew. 20 w obr. 23 przy ul. Rejtana
  - 13) teren działek nr ew. 20 i 22 w obr. 31 przy ul. Kasprowicza
  - 14) teren działki nr ew. 6 w obr. 50 przy ul. Jarosławskiej
2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają zewnętrzne granice zespołów geodezyjnych lub wszystkie granice pojedynczych działek geodezyjnych stanowiących poszczególne tereny, o których mowa w ust. 1.

3. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na sekcjach mapy w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

### § 3

1. Plan nie określa terminu obowiązywania jego ustaleń.
2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 2) zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji
  - 3) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej
  - 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, określone zwłaszcza poprzez:
    - a) linie zabudowy
    - b) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy
    - c) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne - czyli biologicznie czynnej
  - 5) zasad i warunków podziału lub reparcelacji terenów na działki budowlane
  - 6) wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu.

### § 4

1. W planie określa się tereny o jednakowych rodzajach przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. W przypadkach, w których zasięg jednostek terenowych o jakich mowa w ust. 1, wykracza poza granice obszaru objętego planem, granice te nie są liniami rozgraniczającymi w rozumieniu ust. 1.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, tereny znajdujące się na obszarze objętym niniejszym planem wchodzi w skład jednostek terenowych bądź ciągów komunikacyjnych, wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod nazwą „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa – etap III a”, uchwalonym Uchwałą nr 69/IV/2003 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003 r., a w przypadku terenu nr 7 – w skład jednostki terenowej, ustalonej w obowiązującym planie miejscowym pod nazwą „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa – etap II”, uchwalonym uchwałą Nr 418/III/02 Rady Miasta Józefowa z dnia 11 lipca 2002r.

### § 5

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tj. granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1
  - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne
  - 3) zasięgi oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych
3. Ustala się, że:
  - 1) linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 2 pkt 1, są wyznaczone na rysunku planu kreską ciągłą jako ściśle określone, przy czym przy identyfikacji tych linii w terenie, jeśli nie bieżą one po istniejących granicach geodezyjnych, dopuszcza się tolerancję w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu w granicach do 0,5 m (w każdą stronę).

- 2) w szczególnych przypadkach linie, o których mowa w ust. 2 pkt 1, wyznacza się jako przybliżone - kreską przerywaną, przy czym zakres dopuszczalnej zmiany ich przebiegu w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu ustala się na 2 m (w każdą stronę).
4. Ustala się, że uwidocznione na rysunku planu linie zabudowy, o których mowa w ust. 2 pkt 2, określają rzeczywisty przebieg linii zabudowy zgodnie z ustaleniem z § 12.
5. Ustala się, że uwidocznione na rysunku planu zasięgi oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych, o których mowa w ust. 2 pkt, 3, określają rzeczywiste granice tych zasięgów zgodnie z ustaleniem z § 11 ust.
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulatyczną lub informacyjną.
7. Oznaczenia graficzne wymienione w ust. 2 jeśli odnoszą się do terenu znajdującego się poza granicami obszaru objętego planem, pełnią wyłącznie funkcję informacyjną.

## § 6

Ilekcją w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 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) **terenie z określonym numerem porządkowym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną część obszaru objętego planem, określoną kolejnym numerem § 2 ust. 1
- 5) **jednostce terenowej** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na obszarze określonej jednostki terenowej;
- 7) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć dopuszczalne na obszarze określonej jednostki terenowej funkcje o znaczeniu drugorzędym, będące uzupełnieniem funkcji dominującej;
- 8) **usługach - bez przesądzania ich profilu** - należy przez to rozumieć niewielkie lokale wbudowane, służące szeroko rozumianej nieuciążliwej funkcji usługowej (w zakresie handlu, gastronomii i turystyki, biurowości itp.), przy czym:
  - a) powierzchnia użytkowa takiego lokalu nie może przekraczać 50 m<sup>2</sup>
  - b) warunek nieuciążliwości lokalu uznaje się za spełniony, jeśli inwestycja ta nie będzie zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub przedsięwzięć, dla których sporządzenie takiego raportu może być wymagane oraz że nie będzie on generować wydatnie zwiększonego ruchu samochodowego.
- 9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany realizowanych budynków od ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).
- 10) **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;

- 11) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż  $25^{\circ}$ ;
- 12) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne**, która w odniesieniu do działek stanowiących grunty leśne odpowiada powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą, dopuszczalną wielkość nienaruszonej powierzchni gruntu leśnego, wyrażoną w stosunku procentowym do całej powierzchni działki, a w przypadku, gdy nie cała powierzchnia działki stanowi grunt leśny – w stosunku procentowym do całej powierzchni gruntu leśnego na działce.

## DZIAŁ II

### Rozdział 2

#### Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów

##### § 7

Ustala się, że na obszarze objętym planem funkcją wiodącą jest funkcja mieszkaniowa, realizowana w formie zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych.

##### § 8

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z zalesieniem – obejmująca tereny działek stanowiących w całości lub w dominującej części – zgodnie z rejestrem gruntów - grunty leśne, możliwych do zagospodarowania i zabudowy budynkami mieszkalnymi zawierającymi maksymalnie 2 lokale mieszkalne – na warunkach określonych w decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego  
- oznaczone na rysunku planu symbolem MNEL
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zalesieniem – obejmująca teren stanowiący – zgodnie z rejestrem gruntów – grunt leśny możliwy do zagospodarowania i zabudowy budynkiem lub zespołem budynków wielorodzinnych – na podstawie decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia w/w gruntu leśnego  
– oznaczony na rysunku planu symbolem MWL
- 3) lasy – obejmujące tereny stanowiące - zgodnie z rejestrem gruntów – grunty leśne, na których wyklucza się zmianę przeznaczenia na cele nieleśne  
– oznaczone na rysunku planu symbolem ZL
- 4) tereny komunikacji - obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi tereny ciągów komunikacyjnych oraz urządzeń związanych z funkcjonowaniem komunikacji:
  - a) tereny ulic - oznaczone na rysunku planu symbolami KUG, KUZ, KUL, KUD, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (G – ulica główna, Z - ulica zbiorcza, L - ulica lokalna, D - ulica dojazdowa),
  - b) tereny ciągów pieszo-jezdnych – oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.

##### § 9

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem przestrzenią publiczną są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.
2. Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych są określone w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów komunikacyjnych w § 10.

##### § 10

1. Przyjmuje się, że następujące ulice, przebiegające (na pewnych odcinkach) obrzeżnie do terenów składających się na obszar objęty planem, stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo – ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:
  - 1) ul. Jarosławska – docelowo o klasie ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KUG (w terenie nr 14)
  - 2) ul. Graniczna – o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KUZ (w terenach nr nr 2, 8, 9, )

2. Ustala się, że obsługę zainwestowania na terenach składających się na obszar objęty planem będzie zapewniać układ ulic lokalnych i dojazdowych oraz wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych i dojazdów.
3. Dla następujących ulic, które (na pewnych odcinkach) przebiegają obrzeżnie w stosunku do terenów składających się na obszar objęty planem, ustala się klasę ulic lokalnych:
  - 1) ul. Werbeny (tereny nr 3, 6 i 7);
  - 2) ul. Jachowicza (tereny nr 3 i 4);
  - 3) ulica stanowiąca przedłużenie ul. Ks. Malinowskiego w kierunku wschodnim do ul. Ziarnistej (tereny nr 5 i 6);
  - 4) ul. Ziarnista (teren nr 6);
  - 5) ul. Wawerska (teren nr 7);
  - 6) ulica projektowana stanowiąca przedłużenie ul. Polnej w kierunku zachodnim (teren nr 11);
  - 7) ulica projektowana stanowiąca przedłużenie ulicy Godebskiego w kierunku północnym (teren nr 13).
4. Ustala się linie rozgraniczające odcinków ulic, o których mowa w ust. 1 i 3 oraz określa się ich szerokości:
  - 1) dla ul. Jarosławskiej (KUG) – 40 m;
  - 2) dla ul. Granicznej (KUZ) – 20 m;
  - 3) dla ulic lokalnych (KUL) – 12 m (w wyjątkowych sytuacjach 10 m), z tym że dla ulicy projektowanej jako przedłużenie ul. Polnej – 16 m;
  - 4) dla ulic dojazdowych (KUD) – 8-10 m;
  - 5) dla ciągów pieszo-jezdnych (KPJ) – 6 m.
5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic:
  - 1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych;
  - 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem kiosków z prasą, papierosami i artykułami drobnymi (typu kioski „Ruchu”) oraz z kwiatami, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 12 m<sup>2</sup>; sytuowanych w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach ulic.
6. Ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych:
  - 1) inwestorzy obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji, przy czym należy przewidzieć:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska / 1 budynek lub segment jednorodzinny,
    - b) dla usług wbudowanych – 2 stanowiska / 1 lokal usługowy;
  - 2) dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD), pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego – w formie pasów prostopadłych stanowisk wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

## § 11

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. Dla działek leśnych, które dopuszcza się do zabudowy, określa się minimalną powierzchnię nie podlegającą zmianie przeznaczenia na cele nieleśne – jako niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną; przepis ten jest zawarty w zbiorze ustaleń szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych w rozdziale 3.
2. Przeważająca część terenów objętych planem znajduje się w obrębie obszarów prawnie chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Tereny oznaczone numerami 1-6 i 8-11 są położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a tereny oznaczone numerami 12 i 13 – w obrębie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania na tych terenach musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o ustanowieniu powyższych obszarów chronionych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów: ustalone planem jednostki terenowe oznaczone symbolami: MNEL i MWL należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych:
  - 1) ustala się zasięgi (szerokości stref) możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych, o których mowa w §10 ust. 1, mierzone od osi jezdni:
    - a) od ul. Jarosławskiej – 65 m;
    - b) od ul. Granicznej – 25 m.
  - 2) obowiązek informowania w wydawanych decyzjach administracyjnych dotyczących zagospodarowania terenu oraz realizacji inwestycji:
    - a) o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
    - b) o konieczności wyposażania nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe, dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu;
    - c) o potrzebie szczegółowego sprawdzenia, czy istniejące budynki mieszkalne wymagają zabezpieczeń, o których mowa wyżej.

## § 12

Przyjmuje się zasadę, że od strony wszystkich ulic i ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się na obszarze objętym planem lub przylegających do niego, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków nowo wznoszonych lub rozbudowywanych, względnie odtwarzanych; linie te wyznaczone na rysunku planu przebiegają w odległości 5 m od granicy działki z ciągiem komunikacyjnym, chyba że w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 ustalono inaczej.

## § 13

Ustala się zasady tworzenia nowych działek, przeznaczonych pod zabudowę, a 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, realizowane zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla danej jednostki terenowej;
- 2) nowo tworzona działka musi mieć zapewniony dostęp do ulicy lub ciągu pieszo – jezdni – bezpośredni lub poprzez wydzielony dojazd o szerokości min. 5 m.

W zakresie zasad uzbrojenia terenu:

1. Zasady ogólne:
  - 1) Ustala się zasadę, że zainwestowanie na obszarze objętym planem będzie docelowo obsługiwane z miejskich systemów infrastruktury technicznej: wodociągowego, kanalizacyjnego, gazowniczego i elektroenergetycznego - poprzez istniejące przewody magistralne oraz sieć rozdzielczą, w miarę potrzeb przebudowywaną i rozbudowywaną.
  - 2) Ustala się:
    - a) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic
    - b) od zasady, o której mowa w ppkt a, można odstąpić, tylko jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się, że docelowo zaopatrzenie w wodę całego obszaru objętego planem odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącego miejskiego ujęcia wody przy ul. Drogowców
  - 2) ustala się system dostawy wody do poszczególnych terenów obszaru objętego planem poprzez magistrale oraz główne przewody wodociągowe, tworzące pierścienie obejmujące tereny centrum miasta, a następnie poprzez uliczne przewody wodociągowej sieci rozdzielczej o przekroju  $\varnothing$  150 mm i mniejszym
  - 3) na terenach objętych planem, leżących obecnie poza zasięgiem miejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody (studni), jako rozwiązania czasowego, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych, zwłaszcza dotyczących minimalnych odległości studni od granic działki i szamb.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) ustala się, że docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych z obszaru objętego planem odbywać się będzie do oczyszczalni ścieków w Otwocku, poprzez miejskie sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Józefowa i Otwocka.
  - 2) ustala się odprowadzanie ścieków z poszczególnych terenów obszaru objętego planem poprzez sieć rozdzielczą do głównych kolektorów, a następnie do miejskiej przepompowni ścieków przy ul. Jarosławskiej, kierującej dwoma przewodami tłocznymi ścieki do kolektora grawitacyjnego systemu kanalizacji otwockiej i dalej do oczyszczalni ścieków.
  - 3) na terenach objętych planem, leżących obecnie poza zasięgiem miejskiej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników na ścieki (szamb), pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych (zwłaszcza dotyczących szczelności zbiorników, minimalnych odległości szamb od granic działki, ujęć wody, budynków) oraz pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków taborem asenizacyjnym do wyznaczonych punktów zlewnych lub bezpośrednio do oczyszczalni w Otwocku
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przy pomocy rowów chłonnych odparowywalnych i studzienek.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zasadę zaopatrzenia zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz z sieci miejskiej do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody oraz ewentualnie do ogrzewania pomieszczeń
  - 2) ustala się system zaopatrzenia w gaz obszaru objętego planem z głównych gazociągów średniego ciśnienia, zasilanych ze stacji redukcyjno – pomiarowych I stopnia w Karczewie i w Woli Karczewskiej, poprzez drugorzędną sieć gazową.
  - 3) w celu zaopatrzenia w gaz całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność uzupełniającej rozbudowy drugorzędnej sieci gazowej



- 4) ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m. od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych (szafek gazowych) dla poszczególnych zabudowanych posesji możliwie blisko w/w linii rozgraniczających
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) ustala się, że w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej będą zaopatrywani wszyscy potencjalni odbiorcy
    - 2) ustala się zasilanie w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem z istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Józefów (usytuowanej poza obszarem objętym planem) za pośrednictwem kablowo - napowietrznej sieci zasilającej – rozdzielczej średniego napięcia i systemu stacji transformatorowych 15/0,4 kV
    - 3) ustala się niezbędność rozbudowy systemu zaopatrywania w energię elektryczną (wynikającą z koniecznej modernizacji istniejącej sieci oraz ze wzrostu zapotrzebowania mocy), która polegać będzie na:
      - a) przebudowie istniejących linii napowietrznych oraz budowie nowych linii średniego napięcia 15 kV
      - b) budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV sytuowanych - w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną - w rejonach koncentracji tego przyrostu, przy czym decyzje administracyjne o realizacji tych stacji mogą być wydawane bez konieczności zmiany niniejszego planu
    - 4) ustala się, że w przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej wolnostojącej niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni 20 m<sup>2</sup> i wymiarach 5 m x 4 m.
  7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) ustala się, że zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze objętym planem odbywać się będzie ze źródeł indywidualnych.
  8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
    - 1) ustala się zachowanie istniejącej sieci kabli międzymiastowych i międzycentralowych oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb
    - 2) ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem z central automatycznych (usytuowanych poza obszarem objętym planem) poprzez sieć istniejących i projektowanych kabli magistralnych.
  9. W zakresie usuwania odpadów stałych:
    - 1) ustala się zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów
    - 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

## Rozdział 3

### Przepisy szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania dla kolejnych terenów wchodzących w skład obszaru objętego planem

#### § 15

##### **Teren nr 1, obejmujący działkę nr ewid. 80 obr. 4**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się, że cały teren nr 1, oznaczony na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi on w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania żadnej funkcji dodatkowej jako przeznaczenia towarzyszącego terenów
  - 2) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
    - b) przy sytuowaniu budynku obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
    - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone pod te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim wspólną kubaturę
  - 5) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 7) ze względu na położenie terenu w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu

#### § 16

##### **Teren nr 2, obejmujący działkę nr ewid. 162 obr.4**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się, że cały teren nr 1, oznaczony na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi on w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu (w rozumieniu § 6 pkt 8), funkcjonujące wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne lub tworzących wraz z nimi jedną kubaturę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych
  - 2) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
    - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki, przeznaczonej pod zabudowę jednym budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13

- 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych
    - b) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
    - c) przy sytuowaniu budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy przebiegająca w odległości 10 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
    - e) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) w przypadku realizacji towarzyszącej funkcji usługowej obowiązują warunki i ograniczenia określone w § 6 pkt. 8
  - 5) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone pod te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim wspólną kubaturę
  - 6) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1, przy czym istniejący na działce parking uznaje się za urządzenie tymczasowe i dopuszcza się jego likwidację
  - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 8) ze względu na położenie terenu w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu
3. Dla części terenu nr 2 położonej w zasięgu oddziaływania trasy komunikacyjnej (ul. Graniczna) obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4.

## § 17

### **Teren nr 3 , obejmujący działki nr ewid. 4 i 6 obr. 5**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) dominująca część terenu nr 3, oznaczona na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi ona w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
  - 2) pozostała część terenu nr 3 jest przeznaczona pod teren komunikacji:
    - a) pas gruntów wzdłuż wschodniej granicy terenu nr 3 – pod poszerzenie ulicy Jachowicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL
    - b) pas gruntu wzdłuż północnej granicy terenu nr 3 – pod poszerzenie ulicy Werbeny, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL
2. Dla części terenu nr 3, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNEL, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym mogą być usługi – bez przesadzania ich profilu (w rozumieniu § 6 pkt 8), funkcjonujące wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne lub tworzących wraz z nimi jedną kubaturę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych
  - 2) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
    - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki, przeznaczonej pod zabudowę jednym budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych

- b) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
  - c) przy sytuowaniu budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulic przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
  - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
  - e) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
- 4) w przypadku realizacji towarzyszącej funkcji usługowej obowiązują warunki i ograniczenia określone w § 6 pkt. 8
  - 5) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone pod te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim wspólną kubaturę
  - 6) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 8) ze względu na położenie terenu w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu
3. Dla części terenu nr 3, przeznaczonych pod tereny komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem KUL, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

## § 18

### **Teren nr 4, obejmujący działki nr ewid. 59, 60 i 62 obr.5**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) dominująca część terenu nr 4, oznaczona na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi ona w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
  - 2) pozostała część terenu nr 4 jest przeznaczona pod teren komunikacji:
    - a) pas gruntów wzdłuż zachodniej granicy terenu nr 3 – pod poszerzenie ulicy Jachowicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL
    - b) południowa część działki nr ewid. 60 wzdłuż jej granicy – pod utworzenie ciągu pieszo – jezdni (dojazdu do działki nr ewid. 62) oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ
2. Dla części terenu nr 4, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNEL, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania żadnej funkcji dodatkowej jako przeznaczenia towarzyszącego terenów
  - 2) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
    - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki, przeznaczonej pod zabudowę jednym budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych
    - b) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
    - c) przy sytuowaniu budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulic przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m

- e) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone pod te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim wspólną kubaturę
  - 5) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 7) ze względu na położenie terenu w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu
3. Dla części terenu nr 4, przeznaczonych pod tereny komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KUL i KPJ, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

## § 19

### **Teren nr 5, obejmujący działkę nr ewid. 68 obr. 5**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się, że cały teren nr 5, oznaczony na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi on w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania żadnej funkcji dodatkowej jako przeznaczenia towarzyszącego terenów
  - 2) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
    - b) przy sytuowaniu budynku obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
    - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej
  - 5) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 7) ze względu na położenie terenu w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu.

## § 20

### **Teren nr 6, obejmujący działki nr ewid. 81, 86/1, 93, 96, 97 i 98 obr. 5**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) dominująca część terenu nr 6, oznaczona na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi ona w skład dwóch większych jednostek terenowych, ustalonych w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
  - 2) pozostała część terenu nr 6 jest przeznaczona pod teren komunikacji:

- a) pas gruntów wzdłuż wschodniej granicy terenu nr 6 – pod poszerzenie ulicy Ziarnistej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL
  - b) pas gruntu z zachodniej części działki nr ewid. 81 – pod utworzenie projektowanej ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUD, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
  - c) część zachodnia działki nr ewid. 86/1 i część północna działki nr ewid. – 83 – pod utworzenie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ
2. Dla części terenu nr 6, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNEL, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym mogą być usługi – bez przesadzania ich profilu (w rozumieniu § 6 pkt 8), funkcjonujące wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne lub tworzących wraz z nimi jedną kubaturę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych
  - 2) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
    - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki, przeznaczonej pod zabudowę jednym budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych
    - b) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
    - c) przy sytuowaniu budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulic przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
    - e) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) w przypadku realizacji towarzyszącej funkcji usługowej obowiązują warunki i ograniczenia określone w § 6 pkt. 8
  - 5) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone pod te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim wspólną kubaturę
  - 6) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 7) dla zabudowywanych działek leśnych ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne, wynoszący 80%.
  - 8) ze względu na położenie terenu w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu.
3. Dla części terenu nr 6, przeznaczonych pod tereny komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KUL, KUD, KPJ, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

## § 21

### **Teren nr 7, obejmujący działki nr ewid. 3 i 7 obr. 19.**

- 1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) dominująca część terenu nr 7, oznaczona na rysunku planu symbolem MLW, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zalesieniem; wchodzi ona w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
  - 2) pozostała część terenu nr 7, obejmująca pas gruntów wzdłuż zachodniej granicy terenu, jest przeznaczona pod tereny komunikacji – poszerzenie ul. Wawerskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL.

2. Dla części terenu nr 7, oznaczonych na rysunku planu symbolem MLW, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu (w rozumieniu § 6 pkt 8), funkcjonujące wyłącznie w parterach projektowanych budynków wielorodzinnych, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych
  - 2) ustala się obowiązek objęcia całego terenu oznaczonego symbolem MLW jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) przy sytuowaniu budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulic przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 15 m
  - 4) w przypadku realizacji towarzyszącej funkcji usługowej obowiązują warunki i ograniczenia określone w § 6 pkt. 8
  - 5) dopuszcza się budowę wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej
  - 6) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne, wynoszący 25%.
3. Dla części terenu nr 7, przeznaczonej pod tereny komunikacji, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUD, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

## § 22

### **Teren nr 8, obejmujący działkę nr ewid. 106 obr. 63.**

### **Teren nr 9, obejmujący działkę nr ewid. 108 obr. 63.**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się, że cały teren nr 8 (wymiennie: teren nr 9), oznaczony na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi on w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu (w rozumieniu § 6 pkt 8), funkcjonujące wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynek mieszkalny lub tworzące wraz z nim jedną kubaturę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych
  - 2) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
    - b) przy sytuowaniu budynku obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy przebiegająca w odległości 10 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
    - d) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) w przypadku realizacji towarzyszącej funkcji usługowej obowiązują warunki i ograniczenia określone w § 6 pkt. 8
  - 5) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone pod te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim wspólną kubaturę
  - 6) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1

- 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 8) ze względu na położenie terenu w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu.
3. Dla części terenu nr 8 (wymienne: terenu nr 9) położonej w zasięgu oddziaływania trasy komunikacyjnej (ul. Graniczna) obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4.

## § 23

### **Teren nr 10, obejmujący działki nr ewid. 51, 52 i 54 obr. 64**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się, że cały teren nr 10, oznaczony na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi on w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3.
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) nie dopuszcza się wprowadzania żadnej funkcji dodatkowej jako przeznaczenia towarzyszącego terenów
  - 2) zakazuje się tworzenia nowych działek pod zabudowę
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych
    - b) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
    - c) przy sytuowaniu budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
    - e) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone pod te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim wspólną kubaturę
  - 5) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 7) ze względu na położenie terenu w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu.

## § 24

### **Teren nr 11, obejmujący działkę nr ewid. 103 obr. 16**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) dominująca część terenu nr 11, oznaczona na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi ona w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
  - 2) pozostała południowa część terenu nr 11 jest przeznaczona pod tereny komunikacji – poszerzenie ul. Polnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL, oraz jej skrzyżowanie z projektowanym przedłużeniem ul. Godebskiego



2. Dla części terenu nr 11, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNEL, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu (w rozumieniu § 6 pkt 8), funkcjonujące wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne lub tworzących wraz z nimi jedną kubaturę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych
  - 2) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
    - a) w celu utworzenia działek pod zabudowę konieczne jest dokonanie scalenia działki nr ewid. 103 z sąsiednimi działkami nr ewid. 90 i 104 (nie nadającymi się do samodzielnej zabudowy) i po wydzieleniu terenu pod komunikację, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopiero przeprowadzenie podziału pozostałej powierzchni na działki możliwe do zabudowy, przy zachowaniu warunku, o którym mowa w ppkt b
    - b) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki, przeznaczonej pod zabudowę jednym budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych
    - b) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
    - c) przy sytuowaniu budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulic przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
    - e) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) w przypadku realizacji towarzyszącej funkcji usługowej obowiązują warunki i ograniczenia określone w § 6 pkt. 8
  - 5) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone na te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim jedną kubaturę
  - 6) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 8) ze względu na położenie terenu w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu.
3. Dla części terenu nr 11, przeznaczonej pod tereny komunikacji, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

## § 25

### **Teren nr 12, obejmujący działkę nr ewid. 20 obr. 23**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) dominująca część terenu nr 12, oznaczona na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi ona w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
  - 2) pozostała część terenu nr 12, obejmująca pas gruntów wzdłuż północno - wschodniej granicy terenu, jest przeznaczona pod tereny komunikacji – poszerzenie ul. Rejtana, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUD.
2. Dla części terenu nr 12, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNEL, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) nie dopuszcza się wprowadzania żadnej funkcji dodatkowej jako przeznaczenia towarzyszącego terenów
  - 2) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
    - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki, przeznaczonej pod zabudowę jednym budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych
    - b) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
    - c) przy sytuowaniu budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
    - e) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone pod te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim wspólną kubaturę
  - 5) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 7) ze względu na położenie terenu w obrębie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu.
3. Dla części terenu nr 12, przeznaczonej pod tereny komunikacji, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUD, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

## § 26

### **Teren nr 13, obejmujący działki nr ewid. 20 i 22 obr. 31**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) dominująca część terenu nr 13, oznaczona na rysunku planu symbolem MNEL, jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną z zalesieniem; wchodzi ona w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
  - 2) pozostała część terenu nr 13 jest przeznaczona pod tereny komunikacji:
    - a) pas gruntów wzdłuż południowo - zachodniej granicy terenu – pod poszerzenie ulicy Kasprowicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL
    - b) pas gruntów wzdłuż południowej granicy terenu, poszerzony u zbiegu z ul. Kasprowicza – pod poszerzenie ul. Żeromskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem KUD
2. Dla części terenu nr 13, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNEL, obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 2) ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu (w rozumieniu § 6 pkt 8), funkcjonujące wyłącznie w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne lub tworzących wraz z nimi jedną kubaturę, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych
  - 3) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
    - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki, przeznaczonej pod zabudowę jednym budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 1500 m<sup>2</sup>
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13

- 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych
    - b) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
    - c) przy sytuowaniu budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulic przebiegająca w odległości 5 m od linii rozgraniczającej, oznaczona na rysunku planu
    - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe oraz na 11 m
    - e) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
  - 4) w przypadku realizacji towarzyszącej funkcji usługowej obowiązują warunki i ograniczenia określone w § 6 pkt. 8
  - 5) zakazuje się budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i garażowej; pomieszczenia przeznaczone pod te funkcje powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworzyć z nim wspólną kubaturę
  - 6) w zakresie zapewniania miejsc dla parkowania samochodów obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 6 pkt. 1
  - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80%
  - 8) ze względu na położenie terenu w obrębie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego realizacja inwestycji i nowego zagospodarowania musi być dostosowana do warunków i ograniczeń określonych w przepisach o jego ustanowieniu.
3. Dla części terenu nr 13, przeznaczonych pod tereny komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami KUL i KUD, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

## § 27

### **Teren nr 14, obejmujący działkę nr ewid. 6 obr. 50**

1. W zakresie podstawowego przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) północna połowa terenu nr 14, oznaczona na rysunku planu symbolem KUG, jest przeznaczona pod tereny komunikacji – poszerzenie ul. Jarosławskiej, ustalone w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
  - 2) na pozostałej południowej połowie terenu nr 14, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZL, wyklucza się zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne; wchodzi ona w skład większej jednostki terenowej, ustalonej w planie, o którym mowa w § 4 ust. 3
2. Dla części terenu nr 14, o której mowa w ust. 1 pkt 1, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUG, obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
3. Dla części terenu nr 14, o której mowa w ust. 1 pkt 2, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZL, ustala się:
  - 1) zachowanie leśnego użytkowania terenu
  - 2) zakaz wszelkiej zabudowy
  - 3) możliwość dokonywania zmian w zagospodarowaniu terenu tylko na podstawie przepisów o gospodarce leśnej.

### **Dział III**

#### **Rozdział 4**

#### **Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości**

##### **§ 28**

W związku z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

- 30% - dla działek geodezyjnych lub ich części, które w planie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MNEL, MLW).

#### **Rozdział 5**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 29**

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

##### **§ 30**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

##### **§ 31**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Cezary Łukaszewski