

**Uchwała Nr 426/IV/2005
Rady Miasta Józefowa
z dnia 29.07.2005r.**

**w sprawie zatwierdzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa
obszaru „Kolonія Błota”**

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. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80 poz. 717, z późn. zm.), w wykonaniu uchwały Nr 231/III/00 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 27 października 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania 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 obszaru „Kolonія Błota” w Józefowie, zwany dalej planem.

§ 2

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
 - od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ul. Nadwiślańskiej,
 - od północy – północna granica miasta Józefów z gminą Warszawa – Wawer, przebiegająca ul. Werbeny,
 - od wschodu – linia biegnąca po wschodnich granicach działek nr ewid. 190, 32/2, 34, 38, 39, 42, 44, 48, 50, 51, 53/1, 53/2, 53/4 z obrębu 4, wschodnia i południowa linia rozgraniczająca ulicy 13 KUD (projektowanej wzdłuż istniejącej drogi leśnej oraz wzdłuż wschodniej i południowej granicy działki nr ewid. 155 z obrębu 4) oraz wschodnia linia rozgraniczająca ulicy 15 KUD (projektowanej wzdłuż wschodnich granic działek nr ewid. 111, 112, 120, 134 i 142 z obrębu 4)
 - od południa – północna linia rozgraniczająca ul. Granicznej
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

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) systemu obsługi obszaru w zakresie komunikacji, w tym przebiegu ścieżek rowerowych, a także zasad wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów
 - 3) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej
 - 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, określonych zwłaszcza poprzez:
 - a) linie zabudowy
 - b) gabaryty obiektów, w tym maksymalną lub minimalną wysokość zabudowy
 - c) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
 - 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane
 - 6) wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień.

§ 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 uzasadnionych przypadkach dla poszczególnych jednostek terenowych określa się również dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi lub przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, wprowadza się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi ich obowiązywania.

§ 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) zasięgi lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania, o których mowa w § 4 ust. 3
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne (dla sytuacji nietypowych – zgodnie z zasadą, o której mowa w § 12)
 - 4) trasy ścieżek rowerowych
 - 5) zakaz urządzania połączenia jezdnych między ciągami komunikacyjnymi
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 biegną one po istniejących granicach geodezyjnych, dopuszcza się tolerancję w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu w granicach do 1 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 3 m (w każdą stronę), chyba że w przepisach dla konkretnych jednostek terenowych ustalono inaczej.
4. Ustala się, że oznaczenia zasięgów, o jakich mowa w ust. 2 pkt 2, jeśli nie pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów lub istniejącymi granicami geodezyjnymi działek, określają te zasięgi z dokładnością do 2 m (w każdą stronę).

5. Ustala się, że wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, o których mowa w ust. 2 pkt 3, jeśli nie pokrywają się one z liniami rozgraniczającymi lub liniami usytuowania budynków istniejących, określają przebieg tych linii z dokładnością do 1 m (w każdą stronę).
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję postulatyczną lub informacyjną.

§ 6

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według przepisów szczegółowych zawartych w Dziale II: ustaleń dla poszczególnych jednostek terenowych - zebranych w rozdziale 4, a dla terenów ciągów komunikacyjnych - zebranych w rozdziale 5, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących zasad uzbrojenia terenów - zebranych w rozdziale 3.

§ 7

Ilekróć 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) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Józefowa w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Kolonія Błota”, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały
- 4) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych
- 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) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę obejmującą budynki (lub segmenty) mieszkalne zawierające 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni ogólnej budynku
- 9) **objektach usługowych** – należy przez to rozumieć zakłady usługowe nieuciążliwe, które w sposób niekonfliktowy sąsiadują z terenami zabudowy mieszkaniowej i mogą być realizowane na obszarach chronionego krajobrazu
- 10) **usługach (bez przesądzania ich profilu)** – należy przez to rozumieć niewielkie nieuciążliwe zakłady wyodrębnione lub lokale wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej (przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, biurowości i rzemiosła), bądź funkcjom administracji i utrzymania porządku publicznego - z wyłączeniem usług produkcyjnych oraz obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów, handlu hurtowego wymagającego magazynów, handlu hurtowego i detalicznego wymagającego placów składowych, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego
- 11) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalone w planie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszo – jezdni i pieszego, terenu zieleni publicznej, lizjery lasu lub innych obiektów - 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)
- 12) **maksymalnej (lub minimalnej) wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny (lub najmniejszy) pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od

poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu

- 13) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 25°
- 14) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni całkowitej działki, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się: grunt rodzimy pokryty roślinnością i wodę powierzchniową na działce, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację – o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²
- 15) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów chronionego krajobrazu** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku procentowym do powierzchni całkowitej działki leżącej w obszarze chronionego krajobrazu, przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uznaje się w tym przypadku części działki na gruncie rodzimym, które pozostają niezabudowane powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowią nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, a są pokryte trwałą roślinnością lub są użytkowane rolniczo, przy czym według tego przepisu za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni na dachach lub ścianach budynków i budowli naziemnych oraz podziemnych
- 16) **zagospodarowaniu terenu jednym obiektem** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji obejmującej całość terenu – przez jednego inwestora lub przez grupę inwestorów działających według koncepcji wspólnej.

DZIAŁ II

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów

§ 8

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem funkcją wiodącą jest funkcja mieszkaniowa.
2. Funkcją towarzyszącą na obszarze objętym planem są usługi.

§ 9

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - obejmująca tereny działek, na których znajdują się lub mogą być realizowane budynki mieszkalne zawierające maksymalnie 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy (o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni ogólnej budynku), usytuowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oraz ich zaplecza (tj. dojścia, podjazdy, podwórza, obejścia, budynki gospodarcze i garaże) wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także towarzyszące niewielkie budynki usługowe
- oznaczone na rysunku planu symbolem MN
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna - obejmująca tereny działek, gdzie średnia powierzchnia działki w danej jednostce terenowej jest nie mniejsza niż 1000 m², a na których znajdują się lub mogą być realizowane budynki mieszkalne zawierające maksymalnie 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy (o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni ogólnej budynku), usytuowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oraz ich zaplecza (tj. dojścia, podjazdy, podwórza, obejścia, budynki gospodarcze i garaże) wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej, a także towarzyszące niewielkie budynki usługowe -
- oznaczone na rysunku planu symbolem MNE
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z zalesieniem – obejmująca tereny działek, na których dominują grunty ewidencyjnie leśne i gdzie średnia powierzchnia działki (w danej jednostce terenowej) jest nie mniejsza niż 1200 m², zaś powierzchnia działki nowo tworzonej – nie mniejsza niż 1500 m², a na których znajdują się lub mogą być realizowane budynki mieszkalne zawierające maksymalnie 2 lokale mieszkalne lub 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy (o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni ogólnej budynku), usytuowane w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oraz ich zaplecza (tj. dojścia, podjazdy, podwórza, obejścia, budynki gospodarcze i garaże) wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej –
- oznaczone na rysunku planu symbolem MNEL
- 4) zakłady usługowe z towarzyszącą funkcją mieszkaniową na dużych działkach – obejmujące tereny działek o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m², zagospodarowanych jednym obiektem usługowym (w rozumieniu § 7 pkt 9 i 16), w którego ramach może być również realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (jednak pod warunkiem zachowania jej podporządkowanego, uzupełniającego charakteru), wraz z zapleczami, podjazdami, miejscami postojowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią towarzyszącą (głównie leśną) i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych obiektów –
- oznaczone na rysunku planu symbolem UM
- 5) usługi kultu religijnego – obejmujące tereny kościoła i związanych z nim budynków towarzyszących, wraz z zapleczami zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów
- oznaczone na rysunku planu symbolem UKK
- 6) usługi handlu i gastronomii – obejmujące tereny zakładów usługowych z dziedziny handlu i gastronomii, wraz z ich zapleczami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, obejściami, budynkami gospodarczymi i garażowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi

urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów –
- oznaczone na rysunku planu symbolem UHG

- 7) ciągi komunikacyjne - obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi:
- 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),
 - tereny ciągów pieszo-jezdných (bez wyodrębnionych jezdni) – oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;

§ 10

- Ustala się następujące rodzaje lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu, o których mowa w § 4 ust. 3, wynikających z istniejących bądź przewidywanych ograniczeń lub utrudnień w tym zakresie:
 - wymagania związane z koniecznością podjęcia na określonym obszarze – przed przystąpieniem do zmian w zagospodarowaniu terenu – wspólnych działań w zakresie połączenia i ponownego podziału nieruchomości, gdy istniejący układ geodezyjny własności terenu uniemożliwia jego prawidłowe zagospodarowanie i efektywne zainwestowanie.
 - wymagania szczególne w zakresie ochrony gruntów leśnych – dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów zakwalifikowanych w ewidencji geodezyjnej gruntów jako grunty leśne, a dopuszczonych do zabudowy
 - wymagania szczególne dotyczące zwiększonej ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego:
 - na terenach położonych w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a nie będących ewidencyjnymi gruntami leśnymi
 - na terenach położonych poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu i nie będących ewidencyjnymi gruntami leśnymi, ale odznaczających się szatą roślinną o walorach przyrodniczych (w tym zadrzewieniem typu leśnego)
 - wymagania szczególne na terenach w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych.
- Odnosnie wymagań szczególnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - wyznacza się na rysunku planu zasięgi minimalnych obszarów koniecznych wspólnych działań w zakresie łączenia i ponownego podziału (lub scalania i podziału) nieruchomości - obejmujących dwie lub więcej sąsiadujących działek geodezyjnych
 - ustala się, że w zasięgu wyznaczonych obszarów, o których mowa w pkt 1, przystąpienie do zmian w zagospodarowaniu terenu wymagających decyzji administracyjnej musi być poprzedzone działaniem prowadzącym do geodezyjnego przekształcenia istniejącego układu działek (co najmniej w obrębie takiego obszaru) w sposób umożliwiający zabudowę całego tego obszaru zgodnie z warunkami ustalonymi w planie. Przekształcenie to – polegające na połączeniu i ponownym podziale nieruchomości może być dokonane:
 - jako czynność prywatna – przez samych właścicieli działek w wyniku ich porozumienia co do zamiaru i zasad nowego podziału nieruchomości
 - z urzędu – na wspólny wniosek właścicieli działek o dokonanie scalenia i podziału nieruchomości w trybie ustalonym przepisami szczególnymi.
- Na terenach znajdujących się w zasięgach ewidencyjnych gruntów leśnych z ograniczonym dopuszczeniem zabudowy, o których mowa w ust.1 pkt 2, oznaczonych na rysunku planu:
 - nie dopuszcza się nowego zainwestowania poza realizacją zabudowy wyłącznie w zakresie określonym w decyzji odpowiednich organów o zgodzie na przeznaczenie części gruntów leśnych pod zabudowę, z zastrzeżeniem pkt 3
 - nakłada się obowiązek zachowania istniejącej zieleni leśnej w postaci jak najmniej przekształconej
 - w przypadku przekwalifikowania w ewidencji geodezyjnej gruntu leśnego na nieleśny ograniczenie, o którym mowa w pkt 1, przestaje obowiązywać w obrębie gruntu przekwalifikowanego.

4. Na terenach znajdujących się w zasięgach zwiększonej ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, o których mowa w ust. 1 pkt 3, oznaczonych na rysunku planu:
 - 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 ppkt a, obowiązuje „minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów chronionego krajobrazu”, wynoszący 70% na każdej działce przeznaczonej do inwestowania
 - 2) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 3 ppkt b, ustala się „minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” w wysokości 60% oraz nakłada się obowiązek zachowania istniejącej zieleni leśnej w postaci jak najmniej przekształconej
5. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym szlaków komunikacyjnych, o których mowa w ust. 1 pkt 4:
 - 1) ustala się zasięg (szerokość strefy) możliwego oddziaływania akustycznego ulic Nadwiślańskiej i Granicznej – 40 m, mierzony od osi ulicy w każdą stronę
 - 2) na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w pkt 1, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:
 - a) zakaz sytuowania budynków oświaty i służby zdrowia; zakaz ten nie obowiązuje w tych miejscach, dla których przeprowadzono badanie stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekracza norm określonych dla tych obiektów w przepisach szczególnych
 - b) obowiązek sprawdzania przy podejmowaniu decyzji o realizacji inwestycji, czy nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i czy w związku z tym nie zachodzi konieczność wyposażenia nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe, dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu.

§ 11

1. Ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - 1) inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym projektowanej inwestycji
 - 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 2 stanowiska/1 budynek (segment) jednorodzinny lub 1,5 stanowiska / 1 lokal mieszkalny
 - dla obiektów biurowych - 35 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej budynków
 - dla obiektów usługowych i usług wbudowanych – 30 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej budynków, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100 m² – 3 stanowiska / 1 obiekt lub lokal
2. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic - pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego – w formie pasów prostopadłych stanowisk wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych – tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD), w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

§ 12

1. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych lub rozbudowywanych, względnie odtwarzanych:
 - 1) ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy lub ciągu pieszo - jezdnego przebiega w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tej ulicy lub ciągu – z wyjątkiem dotyczącym ulicy zbiorczej, o którym mowa w pkt 2 oraz lokalnych sytuacji nietypowych, o których mowa w pkt 3
 - 2) wzdłuż ulicy Granicznej o klasie ulicy zbiorczej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy – dla terenów mieszkaniowych (MNEL) lub

- usługowo – mieszkaniowych (UM)
- 3) dla lokalnych sytuacji nietypowych określa się indywidualną linię zabudowy (nieprzekraczalną) – inną niż podana w pkt 1; wówczas linia taka jest wyznaczona na rysunku planu
 - 4) od strony ulicy dopuszcza się sytuowanie obiektów o funkcji usługowej w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej, z tym że między budynkiem a ulicą nie może być wówczas ogrodzenia trwałego
 - 5) w uzasadnionych przypadkach wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy od innych stron niż od ulicy lub ciągu pieszo - jezdnego.
2. W odniesieniu do działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej na terenach zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MNE – w sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki znajduje się budynek mieszkalny sąsiada, ustala się obowiązek realizowania budynku mieszkalnego w układzie bliźniaczym, tzn. przybudowanego do budynku sąsiada; od wymagania tego można odstąpić, jeśli działka ma szerokość większą niż 20 m, a budynek sąsiada jest zdekapitalizowany, substandardowy lub ma charakter oficynowy (tj. gdy można się spodziewać jego wymiany).

§ 13

Ustala się trasę przebiegu ścieżki rowerowej, stanowiącej fragment większego systemu komunikacji rowerowej, prowadzonej w pasie ulicy Granicznej, wyznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym; minimalna wymagana szerokość ścieżki wynosi 2m.

§ 14

W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów – ustalone planem tereny zabudowy mieszkaniowej – MN, MNE i MNEL oraz zakładów usługowych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową UM – należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

§ 15

Ustala się zasady tworzenia nowych działek, przeznaczonych pod zabudowę, a powstających w wyniku podziału lub przekształceń geodezyjnych istniejących nieruchomości oraz zasady wyznaczania nowych ulic dla ich obsługi:

- 1) przeprowadzany podział lub przekształcenie geodezyjne nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całej jednostki terenowej
- 2) nowo tworzona działka musi mieć zapewniony dostęp do ulicy lub ciągu pieszo – jezdnego – bezpośredni lub poprzez wydzielony dojazd o szerokości min. 5 m i nieprzekraczalnej długości 60 m
- 3) jeżeli nowo tworzona działka ma przylegać dłuższym bokiem do ulicy, to długość tego boku nie może być większa niż dwukrotność boku krótszego
- 4) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki niezbędne jest utworzenie nowej ulicy dojazdowej, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
 - a) szerokość nowej ulicy w liniach rozgraniczających powinna wynosić min. 10 m
 - b) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu musi mieć stworzone warunki do zawracania, przy czym plan zaleca realizację placyków manewrowych o wymiarach min. 10 x 12 m
 - c) włączenie nowej ulicy do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej albo w odległości min. 40 m od takiego włączenia
 - d) jeżeli ze względu na trudną sytuację terenową niemożliwe jest spełnienie wymagania, o którym mowa w pkt 4a, dopuszcza się wydzielenie ulicy - z wyodrębnioną jezdnią i chodnikami - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8 m - o ile zapewnione

będą warunki przeprowadzenia części niezbędnego uzbrojenia rozdzielczego przez tereny przyległych do takiej drogi działek, które mają korzystać z tego uzbrojenia.

§ 16

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, 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 dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych powinny spełniać następujące warunki:
 - maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2 m od poziomu terenu,
 - ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu,
 - zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 17

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne oraz sieć rozdzielczą, która w większości wymaga zaprojektowania.
2. Ustala się:
 - 1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic
 - 2) od zasady, o której mowa w pkt 1, można odstąpić, tylko jeśli w pasie ulicznym nie ma warunków dla realizacji danego przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 18

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem z wodociągu miejskiego, przy czym bezpośrednim źródłem zasilania będzie magistrala wodociągowa DN 250/200 mm w ul. Nadwiślańskiej, stanowiąca odgałęzienie od istniejącej magistrali DN 300/250 mm w ulicy Kardynała Wyszyńskiego – Godebskiego
- 2) w celu dostarczenia wody dla całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność sukcesywnej rozbudowy w systemie pierścieniowym rozdzielczej sieci wodociągowej
- 3) do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych.

§ 19

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się rozdzielczy system kanalizacji
- 2) ustala się, że odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych będzie się odbywać w płytkim grawitacyjno – pompowym systemie miejskiej kanalizacji sanitarnej
- 3) ustala się, że kanalizacja obszaru objętego planem będzie następować za pośrednictwem istniejącego przewodu tłoczno – grawitacyjnego w ulicach Lisiej i Granicznej, podłączonego do głównego kolektora „A” (w ciągu ulic Uroczą – Piaskowa), poprzez realizację przewodów kanalizacyjnych w ulicach Ks. Malinowskiego, Dzikiej, Sarniej, Kosmonautów i Nadwiślańskiej oraz projektowanych przepompowni lokalnych
- 4) w celu skanalizowania całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność sukcesywnej realizacji sieci kanałów rozdzielczych
- 5) dopuszcza się sytuowanie i realizację niezbędnych lokalnych pompowni ścieków, o których mowa w pkt 3, na terenach nie wyznaczonych w planie pod urządzenia infrastruktury – bez konieczności zmiany planu
- 6) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych szamb szczelnych
- 7) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się, że wody deszczowe z obszaru objętego planem będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu oraz przy pomocy chłonnych rowów odparowywalnych ze studzienkami chłonnymi, z zastrzeżeniem że nie dopuszcza się odprowadzania wód deszczowych na teren pasa drogowego ul. Nadwiślańskiej

§ 20

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia zainwestowania na obszarze objętym planem w gaz z sieci miejskiej do celów ogrzewania pomieszczeń, przygotowania posiłków i podgrzewania wody

- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz obszaru objętego planem z gazociągów średniego ciśnienia, zasilanych z magistrali gazowej średniego ciśnienia \varnothing 300 mm w ul. Nadwiślańskiej
- 3) w celu zaopatrzenia w gaz całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność sukcesywnej rozbudowy drugorzędnej sieci gazowej
- 4) gazociągi rozdzielcze mają być prowadzone w pasach ulicznych w odległości minimum 0,5 m od linii rozgraniczających (ogrodzeń), a punkty redukcyjno – pomiarowe (szafki gazowe) dla poszczególnych zabudowanych posesji sytuowane przy tych liniach od strony posesji.

§ 21

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i elektroenergetyki:

- 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 ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Józefów” za pośrednictwem kablowo - napowietrznej sieci zasilającej – rozdzielczej średniego napięcia 15 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 - w przypadku większych inwestycji kubaturowych - na terenach działek tych inwestycji, a na innych terenach w miarę przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną sytuowanych w rejonach koncentracji tego przyrostu, przy czym decyzje administracyjne o realizacji tych stacji mogą być wydawane bez konieczności zmiany niniejszego planu
 - c) rozbudowie sieci linii niskiego ciśnienia
- 4) ustala się, że realizacja stacji transformatorowej wolnostojącej wymaga terenu o powierzchni 20 m² i wymiarach 5 m x 4 m

§ 22

Dopuszcza się sposób zaopatrywania w ciepło zainwestowania na obszarze objętym planem z lokalnych urządzeń grzewczych, z zastrzeżeniem, że źródłem ciepła dla nich nie może być paliwo stałe.

§ 23

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 4

Ustalenia dla poszczególnych jednostek terenowych

§ 24

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 1÷12 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w rozumieniu § 9 pkt 1.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi (bez przesądzania ich profilu), w rozumieniu § 7 pkt 10, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne
 - 2) w odrębnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego
 - 3) jako dominujący rodzaj zainwestowania działki (tj. gdy nie ma odrębnego budynku mieszkalnego) – pod warunkiem, że powierzchnia takiej działki nie będzie większa niż 1000 m²
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) na terenie całej jednostki lub jej części, oznaczonych na rysunku planu, wprowadza się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i nowego zagospodarowania: ustala się minimalny obszar koniecznych wspólnych działań w zakresie łączenia i ponownego podziału (lub scalania i podziału) nieruchomości, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze, zgodnie z zasadą określoną w § 10 ust. 2
 - b) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej:
 - dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej (budynek mieszkalny + budynek usługowy) – 700 m²
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²
 - dla zabudowy na terenach znajdujących się w zasięgu ewidencyjnych gruntów leśnych z ograniczonym dopuszczeniem zabudowy, o jakich mowa w §10 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 – 1500 m²
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 oraz – w zakresie obsługi komunikacyjnej także pkt 7 nin. ustępu
 - 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych (tj. 2 kondygnacje + poddasze mieszkalne)
 - b) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
 - c) odnośnie sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 i 2
 - d) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
 - 3) zasady realizacji programu usługowego:
 - a) łączna powierzchnia użytkowa usług (wbudowana i w odrębnych budynkach) nie może przekraczać 250 m²
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 10 m
 - c) w przypadku budynków 2 – kondygnacyjnych ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
 - 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni nie większej niż 100 m² i wysokości maksymalnej 5 m, z tym że od strony ulic: Nadwiślańskiej, Ks. Malinowskiego, Lisiej i Werbeny sytuowanych wyłącznie w głębi działki
 - 5) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod

warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki

- 6) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.1
 - 7) dla działek położonych przy ul. Nadwiślańskiej zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowego zainwestowania z jezdni tej ulicy, chyba że nie ma możliwości zorganizowania innego dojazdu do działki
 - 8) warunki realizacji ogrodzeń są określone w § 16
 - 9) ustala się „minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” dla działek zabudowywanych (nie dotyczy gruntów ewidencyjnie leśnych):
 - o powierzchni mniejszej niż 400 m² – 20%
 - o powierzchni 400÷600 m² – 30%, a w przypadku działki mieszkaniowo – usługowej, gdy funkcja usługowa zajmuje ponad połowę powierzchni użytkowej budynku wspólnego lub stanowi odrębny budynek – 25%
 - o powierzchni 600÷800 m² – 40%, a w przypadku działki mieszkaniowo – usługowej, gdy funkcja usługowa zajmuje ponad połowę powierzchni użytkowej budynku wspólnego – 35%, zaś gdy stanowi odrębny budynek – 30%
 - dla działek objętych wymaganiem szczególnym, o jakim mowa w § 10 ust. 1 pkt 3b – 60%, zgodnie z przepisem z § 10 ust.4 pkt 2
4. Dla części terenu jednostki, oznaczonej na rysunku planu jako grunty ewidencyjnie leśne, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.
5. Dla części terenu jednostki położonych w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.

§ 25

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNE 1÷7 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna, w rozumieniu § 9 pkt 2.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi (bez przesądzania ich profilu), w rozumieniu § 7 pkt 10, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne
 - 2) w odrębnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) na terenie całej jednostki lub jej części, oznaczonych na rysunku planu, wprowadza się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i nowego zagospodarowania: ustala się minimalny obszar koniecznych wspólnych działań w zakresie łączenia i ponownego podziału (lub scalania i podziału) nieruchomości, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze, zgodnie z zasadą określoną w § 10 ust. 2
 - b) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej – 1000 m², a dla zabudowy na terenach znajdujących się w zasięgu ewidencyjnych gruntów leśnych z ograniczonym dopuszczeniem zabudowy, o jakich mowa w § 10 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 – 1500 m²
 - c) obowiązują także ustalenia zawarte w § 15
 - 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych (tj. 2 kondygnacje + poddasze mieszkalne)
 - b) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
 - c) odnośnie sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 i 2

- d) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
 - 3) zasady realizacji programu usługowego:
 - a) łączna powierzchnia użytkowa usług (wbudowana i w odrębnych budynkach) nie może przekraczać 150 m²
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 10 m
 - c) w przypadku budynków 2 – kondygnacyjnych ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
 - 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni nie większej niż 100 m² i wysokości maksymalnej 5 m, z tym że od strony ulic: Ks. Malinowskiego, Lisiej i Werbeny sytuowanych wyłącznie w głębi działki
 - 5) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki
 - 6) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.1
 - 7) warunki realizacji ogrodzeń są określone w § 16
 - 8) ustala się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla działek zabudowywanych (nie dotyczy gruntów ewidencyjnie leśnych):
 - a) w jednostce MNE 1 – „minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej”, który wynosi 60%, zgodnie z przepisem z § 10 ust.4 pkt 2
 - b) w pozostałych jednostkach MNE 2÷7 – „minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów chronionego krajobrazu”, który wynosi 70%, zgodnie z przepisem z § 10 ust.4 pkt 1
4. Dla części terenu jednostki, oznaczonej na rysunku planu jako grunty ewidencyjnie leśne obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.

§ 26

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNEL 1÷10 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z zalesieniem

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z zalesieniem, w rozumieniu § 9 pkt 3.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być usługi (bez przesądzania ich profilu), w rozumieniu § 7 pkt 10, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonujące wyłącznie w budynkach mieszkalnych, z zastrzeżeniem przepisu zawartego w ust.3 pkt 2 lit. f.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) na oznaczonej na rysunku planu części terenu jednostki wprowadza się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i nowego zagospodarowania: ustala się minimalny obszar koniecznych wspólnych działań w zakresie łączenia i ponownego podziału (lub scalania i podziału) nieruchomości, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze, zgodnie z zasadą określoną w § 10 ust. 2
 - b) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej:
 - w jednostkach terenowych MNEL 1 oraz MNEL 2 – 2500 m²
 - w pozostałych jednostkach MNEL 3÷10 – 1500 m²
 - wyjątkowo w jednostce MNEL 4 dopuszcza się podział działki nr ewid. 22/2 na dwie działki budowlane
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w § 15 oraz – w zakresie obsługi komunikacyjnej także pkt 6 niniejszego paragrafu
 - 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej:

- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako grunty ewidencyjnie leśne budynki pod względem wielkości i rozplanowania muszą spełniać wymagania zawarte w decyzji o zgodzie na przeznaczenie części gruntu leśnego pod zabudowę
 - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych (tj. 2 kondygnacje + poddasze mieszkalne)
 - c) ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
 - d) odnośnie linii zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1
 - e) nie dopuszcza się realizacji drugiego budynku mieszkalnego na tej samej działce geodezyjnej
 - f) w jednostkach terenowych MNEL 1 i MNEL 2 od strony ul. Nadwiślańskiej dopuszcza się wyjątkowo realizację odrębnych budynków usługowych (wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego), pod warunkiem że powierzchnia ich zabudowy nie będzie większa niż 120 m² i wysokość nie wyższa niż 10 m oraz jeśli realizacja taka nie będzie kolidować z warunkami określonymi w decyzji o zgodzie na przeznaczenie części gruntu leśnego pod zabudowę (o czym mowa w § 10 ust.3)
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni nie większej niż 40 m² i wysokości maksymalnej 5 m, z tym że od strony ulic: Nadwiślańskiej, Ks. Malinowskiego, Lisiej, Granicznej i Werbeny sytuowanych wyłącznie w głębi działki
 - 4) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki
 - 5) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.1
 - 6) dla działek położonych przy ulicach: Nadwiślańskiej i Granicznej zakazuje się tworzenia nowych bezpośrednich wjazdów na działki, chyba że nie ma możliwości zorganizowania innego dojazdu do działki
 - 7) warunki realizacji ogrodzeń są określone w § 16
 - 8) dla działek nie stanowiących gruntów ewidencyjnie leśnych ustala się „minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów chronionego krajobrazu”, który wynosi 70%, zgodnie z przepisem z § 10 ust. 4 pkt 1
4. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu jako grunty ewidencyjnie leśne obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.
 5. Dla części terenu jednostki położonych w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.

§ 27

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami UM 1÷3 – zakłady usługowe z towarzyszącą funkcją mieszkaniową na dużych działkach

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są zakłady usługowe z towarzyszącą funkcją mieszkaniową na dużych działkach, w rozumieniu § 9 pkt 4.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej może być funkcja mieszkaniowa, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych, funkcjonująca:
 - 1) w lokalach wbudowanych w budynki usługowe
 - 2) w odrębnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku usługowego
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zakaz tworzenia nowych działek pod zabudowę
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako grunty ewidencyjnie leśne budynki pod względem wielkości i rozplanowania muszą spełniać wymagania zawarte w decyzji o zgodzie na przeznaczenie części gruntu leśnego pod zabudowę

- b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m oraz 2,5 kondygnacji nadziemnych (tj. 2 kondygnacje + poddasze mieszkalne)
 - c) dla odrębnych budynków mieszkalnych ustala się obowiązek realizacji dachu spadzistego
 - d) odnośnie linii zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1
- 3) ustala się obowiązek realizacji funkcji pomocniczej, gospodarczej i garażowej wyłącznie w formie wbudowanej lub przybudowanej do budynku głównego
 - 4) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki
 - 5) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.1
 - 6) warunki realizacji ogrodzeń są określone w § 16
 - 7) dla działek nie stanowiących gruntów ewidencyjnie leśnych ustala się „minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów chronionego krajobrazu”, który wynosi 70%, zgodnie z przepisem z § 10 ust. 4 pkt 1
4. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu jako grunty ewidencyjnie leśne obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.
 5. Dla części terenu jednostki położonych w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.

§ 28

Dla jednostki terenowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem UKK 1 – usługi kultu religijnego

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi kultu religijnego.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej jest funkcja mieszkaniowa w zakresie wyłącznie wynikającym z potrzeb funkcji podstawowej.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących budynków, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy
 - 2) dopuszcza się – w miarę potrzeb – realizację nowych budynków o funkcjach związanych z życiem religijnym i działalnością organizacji przyparafialnych
 - 3) dla budynków towarzyszących i mieszkaniowych ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m
 - 4) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki
 - 5) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.1
 - 6) warunki realizacji ogrodzeń są określone w § 16
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki terenowej – 30%.

§ 29

Dla jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem UHG 1÷2 – usługi handlu i gastronomii

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi handlu i gastronomii.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym jednostki terenowej mogą być niewielkie zakłady bezpośredniej obsługi mieszkańców w zakresie usług bytowych i gospodarskich.
3. Dopuszcza się realizację towarzyszącego programu mieszkaniowego w postaci wbudowanego mieszkania właściciela zakładu usługowego.
4. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) na części terenu jednostki UHG 2, oznaczonej na rysunku planu, wprowadza się lokalne wymaganie szczególne dla inwestowania i nowego zagospodarowania: ustala się minimalny obszar koniecznych wspólnych działań w zakresie łączenia i ponownego podziału (lub scalania i podziału) nieruchomości, które muszą poprzedzać inwestowanie na tym obszarze, zgodnie z zasadą określoną w § 10 ust. 2
 - b) obowiązują także ustalenia zawarte w § 15
 - 2) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych o maksymalnej wysokości 10 m, a w przypadku budynku z wbudowaną funkcją mieszkaniową, o jakiej mowa w ust.3 – 12 m (tj. 2 kondygnacje + poddasze mieszkalne), dostosowanych architektonicznie i urbanistycznie do zabudowy istniejącej
 - 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych o wysokości maksymalnej 5 m, z tym że sytuowanych wyłącznie w głębi działki
 - 4) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki
 - 5) odnośnie linii zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1
 - 6) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w §11 ust.1
 - 7) warunki realizacji ogrodzeń są określone w § 16
 - 8) ustala się wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla działek zabudowywanych
 - a) w jednostce UHG 1 – „minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej”, który wynosi 25%, zgodnie z przepisem z § 10 ust.4 pkt 2
 - b) w jednostce UHG 2 – „minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszarów chronionego krajobrazu”, który wynosi 70%, zgodnie z przepisem z § 10 ust.4 pkt 1.
5. Dla fragmentu terenu jednostki UHG 2, oznaczonego na rysunku planu jako grunt ewidencyjnie leśny, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 3.
6. Dla części terenu jednostki położonych w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaku komunikacyjnego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 5.

Rozdział 5

Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych

§ 30

1. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:
 - 1) ul. Nadwiślańska – istniejąca droga Warszawa – Dęblin (droga wojewódzka nr 801) o nominalnej klasie ulicy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1 KUG [KUL]; w przypadku realizacji nowego przebiegu drogi Warszawa – Dęblin będzie możliwe obniżenie klasy tej ulicy do klasy ulicy lokalnej
 - 2) ul. Graniczna o klasie ulicy zbiorczej (droga powiatowa), oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KUZ
2. Wyznacza się w planie linie rozgraniczające ulic wymienionych w ust.1:
 - północną linię rozgraniczającą ul. Granicznej
 - wschodnią linię rozgraniczającą ul. Nadwiślańskiej
3. Na objętych planem odcinkach ulic zbiorczych, o których mowa w ust. 1, ustala się układ skrzyżowań i wlotów wyłącznie wyznaczonych na rysunku planu.

§ 31

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych, dojazdowych oraz ciągów pieszo - jezdnych.
2. Ustala się przebiegi ulic i ciągów pieszo - jezdnych, o których mowa w ust. 1, oraz określa się ich szerokości wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1) dla ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KUL, określa się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - ul. Werbeny – oznaczona na rysunku planu symbolem 3 KUL – 11÷13 m
 - ul. Ks. Malinowskiego – oznaczona na rysunku planu symbolem 4 KUL – 12÷17 m
 - ul. Lisia – oznaczona na rysunku planu symbolem 5 KUL – 12 m
 - 2) dla ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KUD, określa się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:
 - ul. Dzika – oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KUD – 10 m
 - ul. Jelenia – oznaczona na rysunku planu symbolem 7 KUD – 10 m
 - ul. Parcelowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 8 KUD – 8 m
 - ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 9 KUD – 10 m
 - ul. Kosmonautów – oznaczona na rysunku planu symbolem 10 KUD – 10 m
 - ul. Sarnia (część południowa) – oznaczona na rysunku planu symbolem 11 KUD – 9 m
 - ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 12 KUD – 10 m
 - ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 13 KUD – 10 m
 - ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 14 KUD – 10 m
 - ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 15 KUD – 10 m
 - ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 16 KUD – 10 m
 - ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 17 KUD – 8 m
 - ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 18 KUD – 10 m
 - ulica projektowana – oznaczona na rysunku planu symbolem 19 KUD – 8 m
 - 3) dla ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 20÷25 KPJ, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6÷8 m

§ 32

W zakresie urządzania miejsc parkingowych w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2.

§ 33

1. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych:
 - 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 15 m²; sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków komunikacji publicznej oraz ważniejszych skrzyżowań ulic, w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach.

§ 34

W zakresie komunikacji rowerowej ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ul. Granicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KUZ.

§ 35

W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się obsługę obszaru objętego planem przez komunikację autobusową, prowadzoną w ul. Nadwiślańskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KUG [KUL] oraz w ul. Granicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KUZ.

Dział III

Rozdział 6

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 36

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem niniejszego planu:

30% - w stosunku do działek gruntu lub ich części, które w obowiązującym do 1.01.2004 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa nie były przeznaczone pod zabudowę, ale pod tereny komunikacji, lasy ochronne lub zielen izolacyjną o charakterze leśnym, a w niniejszym planie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNE lub MNEL).

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 37

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

§ 38

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

§ 39

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

Przewodniczący
Rady Miasta Józefowa

Cezary Łukaszewski