

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA JÓZEFOWA**

z 29 listopada 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. 1130), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130 z 20 lipca 2010 r. poz. 871) i art. 67 ust. 3 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a ponadto uchwałą nr 98/IV/2003 Rady Miasta Józefowa z 16 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, zmienioną uchwałą nr 388/IV/2005 z 28 czerwca 2005 r., Rada Miasta Józefowa uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa, zmienionego uchwałą nr 263/VIII/2020 z 18 grudnia 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa, zwany dalej „planem”, na który składają się:

- 1) część tekstowa, stanowiącej treść uchwały;
- 2) część graficzna, inaczej rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu i nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Józefowa, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 13) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię wydzielonych działek.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i okresu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięta żadna nadziemna część realizowanego budynku, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 lit b oraz § 10 pkt 1;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce lub obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, obejmujące nie więcej niż 40% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce lub obejmujące nie mniej niż 40% powierzchni działki lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 8) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność obiektów obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, a także usługi kamieniarskie, obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz bazy pojazdów transportu towarowego;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni tej działki;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki, do powierzchni tej działki.
- 11) **zamieszkaniu zbiorowym** – należy przez to rozumieć budynki zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na działkach z zielenią o charakterze leśnym,
  - c) UKr/MZ – teren usług kultu religijnego z dopuszczeniem zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - d) U – teren usług,
  - e) I – teren infrastruktury technicznej,
  - f) ZL – teren lasu,
  - g) ZN/ZLd – teren zieleni nieurządzonej, zalesień, dolesień,
  - h) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (wraz z numerem AZP stanowiska archeologicznego);
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię wydzielanych działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich remont, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN i MNL, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) UKr/MZ, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się stanowiska archeologiczne nr AZP: 59-68/3, 59-68/4, 59-68/5. 59-68/26 oraz 59-68/27 ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

- 2) dla ochrony stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1 ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, na obszarze których zagospodarowanie, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi uwzględniać zasady określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów takich jak: balkony, werandy, wykusze, gzymsy, okapy i nadwieszania, tarasy, pochylnie, podesty, rampy, schody,
  - c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury oraz słupów linii elektroenergetycznych;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce, na której realizowana jest zabudowa,
  - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal usługowy,
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach rezerwatu przyrody Świder, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w strefie szczególnej ochrony ekologicznej, strefie ochrony urbanistycznej oraz strefie zwykłej), dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
- 3) obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 4) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 7) obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefie ochronnej ujęcia wody, terenie ochrony bezpośredniej, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

- 8) obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefie ochronnej ujęcia wody, terenie ochrony pośredniej, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie lokalizacja budynków obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, obejmujący pas o szerokości 38,0 m (po 19,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń zieleni wysokiej i tworzenia hałd oraz nasypów.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, celem powiększenia działek sąsiednich oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę 1KDD, 3KDD, 10KDD oraz drogi przylegające, zlokalizowane poza obszarem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, stacji rowerów miejskich, miejsc postojowych, itp. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalną szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 5,0 m.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie zasilania w wodę z indywidualnych ujęć wody jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wybudowania sieci wodociągowej,
  - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) przy realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na nieczystości ciekłe jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej.
  - c) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
  - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz istniejącej lub projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych jako rozwiązanie tymczasowe,
  - c) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem ZL oraz terenów rezerwatu przyrody Świder,
  - d) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym:
    - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW – ogniwa fotowoltaiczne,
    - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, przy zastosowaniu technologii niepowodującej przekroczenia standardów emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie telekomunikacji, obsługę z projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

**§ 14.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNL, UKr/MZ, U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami I, ZL, ZN/ZLd, KDD.

**§ 15.** W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu w granicach terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD;
- 2) obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

§ 17. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków w jasnych odcieniach bieli, beżu, brązu, kolorów piaskowych;
- 2) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;
- 3) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blachy;
- 4) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna lub w kolorze tynku.
- 5) dla dachów wielospadowych nakazuje się stosowanie przekrycia dachówką, gontem lub blachodachówką, blachą trapezową płaską, w odcieniach szarości, czerni, brązu, ciemnej zieleni, ciemnej czerwieni lub w kolorach ceglanych;
- 6) dla dachów płaskich dopuszcza się stosowanie nawierzchni ziemnej, urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie wolno stojącej;
- 2) w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego, zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 4) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 25%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalnie 0,5,
    - minimalnie 0,1,
  - d) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
  - e) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 4MN, 5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana w formie wolno stojącej;
- 2) możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 3) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego, zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 25%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalnie 0,5,
    - minimalnie 0,1,
  - d) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
  - e) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 5 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu, oraz z drogi 8KDD poprzez teren 6MNL.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNL, 4MNL, 5MNL, 6MNL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na działkach z zielenią o charakterze leśnym, realizowana w formie wolno stojącej;
- 2) możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 3) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 5) zagospodarowanie co najmniej 50% działki zielenią o charakterze leśnym, z gatunkami drzew i krzewów rodzimymi dla boru sosnowego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:



- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalnie 0,35,
    - minimalnie 0,1,
  - d) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
  - e) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
    - budynków, gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNL, 3MNL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na działkach z zielenią o charakterze leśnym, realizowana w formie wolno stojącej;
- 2) w przypadku realizacji lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 4) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) zagospodarowanie co najmniej 50% działki zielenią o charakterze leśnym, z gatunkami drzew i krzewów rodzimymi dla boru sosnowego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalnie 0,35,
    - minimalnie 0,1,
  - d) wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,5 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
  - e) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
    - budynków, gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenów.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKr/MZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalnie 0,6,
    - minimalnie 0,1,
  - d) wysokość budynków – do 14,0 m,
  - e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50,0 m;
- 6) powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalnie 0,8,
    - minimalnie 0,1,
  - d) wysokość budynków – do 12,0 m,
  - e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

- 4) powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu usług konferencyjnych, turystyki, gastronomii, sportu, rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalnie 0,6,
    - minimalnie 0,1,
  - d) wysokość budynków – do 12,0 m,
  - e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
  - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50,0 m;
- 4) powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1I**, **2I**, **4I** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna związana z ujęciami wody;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%,
  - b) wysokość obiektów budowlanych: maksymalnie do 12,0 m;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu oraz dróg leśnych.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3I** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna związana z ujęciami wody;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy biurowej, gospodarczej i socjalnej związanej z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 70%,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalnie 0,7,
    - minimalnie 0,1,
  - d) wysokość budynków: maksymalnie do 10,0 m,
  - e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię wydzielonej działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – las;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w granicach rezerwatu przyrody Świder zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN/ZLd, 2ZN/ZLd, 3ZN/ZLd, 4ZN/ZLd, 5ZN/ZLd, 6ZN/ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleń nieurządzona,
  - b) zalesienia,
  - c) dolesienia;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w granicach rezerwatu przyrody Świder zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 29. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania
1.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; droga częściowo położona poza obszarem planu;
4.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; droga częściowo położona poza obszarem planu;
5.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; droga częściowo położona poza obszarem planu;
6.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
7.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej;	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
8.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
9.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
10.	10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
11.	11KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
12.	12KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

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

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