



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 sierpnia 2013 r.

Poz. 9398

UCHWAŁA Nr 303/VI/2013
RADY MIASTA JÓZEFOWA
z dnia 14 czerwca 2013 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa pn.
Centrum Michalina - etap A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2012 r., poz. 647 ze zm.²⁾), w związku z uchwałą nr 196/IV/2004 Rady Miasta Józefowa z dnia 27 maja 2004 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego teren miasta Józefowa ograniczony ul. Werbeny, ul. Marsz. Piłsudskiego, ul. Rozkoszną, ul. 3 Maja wraz z pasami drogowymi ulic oraz uchwałą nr 293/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 maja 2013 r. zmieniającą uchwałę nr 196/IV/2004 Rady Miasta Józefowa z dnia 27 maja 2004 r., stwierdzając zgodność ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, przyjętym uchwałą nr 330/V/2010 Rady Miasta Józefowa z dnia 15 lipca 2010 r., Rada Miasta Józefowa uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren miasta Józefowa ograniczony ulicami Werbeny, Marsz. Piłsudskiego, Rozkoszną i 3 Maja wraz z pasami drogowymi, z wyłączeniem działek ewidencyjnych numer: 107, 108/3, 108/5, 108/8, 108/9 obręb 20, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- granica administracyjna miasta Józefowa z Warszawą (biegnąca po obecnej, północnej granicy ul. Werbeny),
- wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Marsz. Piłsudskiego,
- południowa linia rozgraniczająca ulicy Rozkosznej,
- zachodnia linia rozgraniczająca ulicy 3 Maja, z wyłączeniem działek ewidencyjnych numer: 107, 108/3, 108/5, 108/8, 108/9 obręb 20.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 oraz z 2013 r. poz. 153.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21.

3. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały będący jej integralną częścią.

4. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

5. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3. Celem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
- 2) ustalenie zasad kształtowania zabudowy w ścisłym centrum Michalina

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w par. 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar w granicach opisanych w par. 2 ust. 1 i przedstawionych na rysunku planu;
- 5) jednostce terenowej - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające w obrębie danej jednostki terenowej;
- 7) dopuszczalnej funkcji towarzyszącej - należy przez to rozumieć dopuszczalną na obszarze danej jednostki terenowej funkcję przestrzenną o znaczeniu drugorzędym w stosunku do przeznaczenia podstawowego i będącą jego uzupełnieniem;
- 8) usługach centrotwórczych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność z zakresu administracji, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, turystyki, o istotnym znaczeniu dla miasta;
- 9) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców okolicznych terenów – takie jak: sklepy, oddziały bankowe, urzędy pocztowe, apteki, kwaciarnie, bary, restauracje, zakłady szewskie, zakłady fryzjerskie, studia fotograficzne, poradnie lekarskie, solaria, punkty kserograficzne, wypożyczalnie video, biura turystyczne itp. z wyłączeniem warsztatów samochodowych i stacji paliw;
- 10) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej - należy przez to rozumieć zabudowę składającą się z budynków wolnostojących, segmentów bliźniaczych bądź szeregowych, mieszczących po 2÷6 mieszkań, o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji nadziemnych z trzecią kondygnacją poddasza użytkowego, o kubaturze części nadziemnej pojedynczego budynku lub segmentu, zbliżonej do kubatury budynków w zabudowie jednorodzinnej - tj. nie przekraczającej 2100 m³;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie budynków, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,3 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze,
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,3 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;

- 12) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,3 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze,
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,3 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 13) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu jego przekrycia lub ściany zewnętrznej, nie wliczając wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia, takich jak kominy, anteny, maszynownie windowe itp.;
- 14) maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największą dopuszczalną do zabudowy budynkami powierzchnię danej działki budowlanej lub terenu;
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej lub terenie, do powierzchni tej działki lub terenu;
- 16) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 17) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej lub terenu do całkowitej powierzchni tej działki lub terenu;
- 18) strefach zwartych zadrzewień - należy przez to rozumieć porośnięte drzewami powierzchnie terenu, których zasięgi wyznaczają korony drzew;
- 19) reklamie - należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, umieszczony na nośniku typu: billboard, banner, tablica, gablota, neon, słup ogłoszeniowy, maszt itp.;
- 20) sztyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, umieszczone na nośniku typu: banner, tablica, neon, maszt itp.;
- 21) znakach miejskiego systemu informacji - należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojeżdżania i dojazdów do ważnych obiektów, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta itp.;
- 22) akcencie przestrzennym - należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, wyróżniający się spośród najbliższej zabudowy formą, detalem, rozwiązaniem materiałowym, kolorystyką itp.;
- 23) pierzejach usługowych - należy przez to rozumieć pierzeje utworzone przez ciągi wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych budynków usługowych i mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi co najmniej w poziomie parteru, dostępnych od strony przylegających przestrzeni publicznych;
- 24) istniejącej zabudowie, istniejących budynkach, istniejących działkach, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania - należy przez to rozumieć zabudowę, budynki, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania, istniejące w dniu uchwalenia planu;
- 25) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu wydzielonych na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających i oznaczonych numerami porządkowymi i symbolami literowymi określającymi przeznaczenie, zwanych dalej jednostkami terenowymi.

2. Nadaje się następujące symbole literowe przeznaczeniom jednostek terenowych:

- 1) symbol MW – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) symbol MWm+U – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną małowabarytową i usługi;
- 3) symbol MN – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) symbol MN+U – przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi;
- 5) symbol U – przeznaczeniu pod usługi;
- 6) symbol IE – przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 7) symbol ZP – przeznaczeniu pod zieleń urządzoną;
- 8) symbol KD-G – przeznaczeniu pod drogi publiczne główne;
- 9) symbol KD-Z – przeznaczeniu pod drogi publiczne zbiorcze;
- 10) symbol KD-L – przeznaczeniu pod drogi publiczne lokalne;
- 11) symbol KD-D – przeznaczeniu pod drogi publiczne dojazdowe;
- 12) symbol KDW – przeznaczeniu pod drogi wewnętrzne;
- 13) symbol KP – przeznaczeniu pod ciągi piesze.

3. Ustala się, że jednostki terenowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KD-G, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-L, 8.KD-L, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 17.KP, 18.KP, 29.IE, 30.IE, 31.IE, są terenami inwestycji celu publicznego.

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

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tj. granice jednostek terenowych;
- 3) oznaczenia przeznaczeń jednostek terenowych;
- 4) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące,
 - b) nieprzekraczalne;
- 5) oznaczenia obszarów i stref szczególnych uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) strefy zwartych zadrzewień,
 - b) ważne przestrzenie publiczne;
- 6) oznaczenia elementów zagospodarowania:
 - a) pierzeje usługowe,
 - b) budynki o wartościach kulturowych,
 - c) drzewa o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych,
 - d) akcenty przestrzenne,
 - e) pomniki,
 - f) miejsca sytuowania parkingów i garaży na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenach przylegających dróg,
 - g) bezkolizyjne przejście piesze;
- 7) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru planu

§ 7. W zakresie zasad ochrony ładu przestrzennego:

1. Ustala się przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
2. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN÷10.MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu ustalonego dla danej jednostki terenowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym i pod warunkiem, że architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi, nawiązywać będzie do istniejących lub jednocześnie realizowanych na tych samych działkach budowlanych budynków mieszkalnych.
3. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN÷10.MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i terenach jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 15.MN+U÷22.MN+U, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym lub usługowym i pod warunkiem, że architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi, nawiązywać będzie do istniejących lub jednocześnie realizowanych na tych samych działkach budowlanych budynków mieszkalnych i usługowych.
4. Na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN÷10.MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i terenach jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 15.MN+U÷22.MN+U, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz usługowej spoza zakresu ustalonego dla danej jednostki terenowej, lecz bez prawa do rozbudowy i przebudowy.
5. Na terenie planu dopuszcza się zabudowę działek powstałych przed wejściem w życie jego ustaleń, nawet w przypadku gdy ich powierzchnie są mniejsze od wielkości ustalonej dla działek budowlanych – pod warunkiem zachowania ustalonego dla danej jednostki terenowej minimalnego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.
6. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia działek budowlanych od strony terenów wymienionych w par.10 ust.1, stanowiących przestrzenie publiczne, powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że:
 - a) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, takich jak drzewa, urządzenia infrastruktury technicznej itp.,
 - b) przepisu tego nie stosuje się w przypadku ogrodzeń działek budowlanych na odcinkach wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu pierzei usługowych;
 - 2) ogrodzenia działek budowlanych na odcinkach wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu pierzei usługowych, powinny być wycofane w głąb działki co najmniej do linii lica ścian frontowych budynków tworzących te pierzeje;
 - 3) ogrodzenia działek budowlanych od strony terenów wymienionych w par.10 ust.1, powinny spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu,
 - b) części pełne ogrodzeń – nieażurowe, nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu;
 - 4) w stosunku do ogrodzeń od strony ważnych przestrzeni publicznych obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 10 ust. 4.
7. Ustala się generalne zasady rozmieszczania reklam i szyldów na obszarze planu:
 - 1) dopuszcza się rozmieszczanie reklam i szyldów, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) zakazuje się rozmieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 8 m²;

3) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:

- a) na drzewach, w zasięgu ich koron lub w sposób mogący spowodować pogorszenie warunków ich wegetacji,
- b) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, szafki energetyczne, szafki gazowe, szafki telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych, latarnie itp.,
- c) na obiektach małej architektury stanowiących wyposażenie przestrzeni publicznych, z wyjątkiem wiat przystankowych, kiosków oraz obiektów przeznaczonych dla reklam, takich jak słupy ogłoszeniowe,
- d) na pomnikach,
- e) na budynkach o wartościach kulturowych wskazanych na rysunku planu,
- f) na budynkach wyłącznie mieszkalnych – tj. bez lokali usługowych;

4) w zakresie umieszczania reklam i szyldów na budynkach ustala się:

- a) umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach nowo realizowanych budynków usługowych lub nowo realizowanych budynków mieszkalnych z wbudowanymi obiektami usługowymi, dopuszcza się wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych,
- b) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów w sposób przesłaniający otwory drzwiowe i okienne oraz charakterystyczne elementy wystroju elewacji takie jak: gzymsy, pilastry, wykusze, podcienia itp.,
- c) ustala się obowiązek umieszczania płaszczyzn ekspozycyjnych reklam i szyldów równolegle do ścian budynków, a w przypadku reklam i szyldów typu semaforowego prostopadle,
- d) w przypadku reklam i szyldów umieszczanych poza obrysem ścian budynków obowiązuje stosowanie nośników ażurowych.

5) w zakresie umieszczania reklam i szyldów na ogrodzeniach ustala się:

- a) umieszczanie reklam i szyldów dopuszcza się wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość ustala się na 5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu,
- b) reklamy i szyldy nie mogą wystawać ponad ogrodzenie;

6) w zakresie umieszczania reklam i szyldów na wiatrach przystankowych i kioskach ustala się:

- a) umieszczanie reklam i szyldów dopuszcza się wyłącznie na elementach specjalnie w tym celu zaprojektowanych, między innymi takich jak gabloty,
- b) reklamy i szyldy nie mogą wystawać poza obrys ścian;

7) w stosunku do reklam i szyldów w obrębie ważnych przestrzeni publicznych obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w par. 10.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
2. Zakazuje się na obszarze planu:
 - 1) budowy stacji paliw płynnych i gazowych;
 - 2) stosowania w celach grzewczych w noworealizowanej zabudowie urządzeń na paliwa stałe, takie jak węgiel lub koks.
3. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem:
 - 1) przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, dotyczących poziomów hałasu w środowisku – w związku z czym ustala się, że poszczególnym przeznaczeniom terenów, wymienionym w tych przepisach, odpowiadają następujące, wydzielone w planie jednostki terenowe:
 - a) przeznaczeniu określonemu w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odpowiadają jednostki oznaczone w planie symbolami 1.MN÷10.MN;

- b) przeznaczeniu określonymu w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego odpowiadają jednostki oznaczone w planie symbolami: 11.MW i 12.MW;
 - c) przeznaczeniu określonymu w przepisach odrębnych jako tereny mieszkaniowo-usługowe odpowiadają jednostki oznaczone w planie symbolami 15.MN+U÷22.MN+U, 13.MWm+U i 14.MWm+U;
- 2) w zasięgu strefy potencjalnych przekroczeń dopuszczalnych standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zakaz lokalizacji usług chronionych, tj. obiektów stałego pobytu dzieci, młodzieży, osób starszych i chorych;
 - b) stosowanie w nowych budynkach mieszkalnych rozwiązań chroniących przed hałasem, takich jak fundamentowanie eliminujące przenoszenie drgań, dźwiękoszczelna stolarka okienna i drzwiowa.
4. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu.
5. W stosunku do działek budowlanych, objętych w całości lub fragmentarycznie strefami zwartych zadrzewień, wyznaczonymi orientacyjnie na rysunku planu, obowiązuje:
- 1) takie kształtowanie i sytuowanie projektowanej zabudowy, chodników, dojazdów i ewentualnych parkingów, które eliminowałyby wycinkę drzew, chyba że z projektu zagospodarowania terenu, stanowiącego część projektu budowlanego, wynikać będzie, że nie ma możliwości całkowitego jej uniknięcia;
 - 2) zachowanie wszystkich drzew poza tymi, których wycinka okaże się niezbędna dla realizacji nowego zainwestowania;
 - 3) zachowanie wskaźników określających minimalną wielkość działki budowlanej oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną, których wartości podano w rozdziale 3, dla każdej jednostki terenowej.
6. Dla poszczególnych jednostek terenowych ustala się minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w rozdziale 3.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W stosunku do wskazanych na rysunku planu obiektów nie będących zabytkami, lecz posiadających wartościach kulturowe, ustala się obowiązek zachowania, chyba że nie będzie na to pozwalał stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu ludzi.
2. Nakazuje się zachowanie w dotychczasowym miejscu istniejącego pomnika, wskazanego na rysunku planu.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są:
 - 1) tereny dróg publicznych – jednostki terenowe oznaczone symbolami: 1.KD-G, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-L, 8.KD-L, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D;
 - 2) tereny ciągów pieszych – jednostki terenowe oznaczone symbolami: 17.KP, 18.KP;
 - 3) tereny zieleni urządzonej – jednostka terenowa oznaczona symbolem: 28.ZP.
2. W obrębie jednostek terenowych stanowiących przestrzenie publiczne, wymienionych w ust. 1, obowiązuje:
 - 1) rozgraniczenie ruchu kołowego i pieszego;
 - 2) dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego – takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie – do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 3) zakaz pozostawiania nieurządzonych powierzchni, np. powierzchni z zielenią nieurządzoną, jezdni i chodników bez nawierzchni.
3. Wyznacza się tereny stanowiące ważne przestrzenie publiczne oraz ustala się zasady ich kształtowania.

4. W obrębie ważnych przestrzeni publicznych, wyznaczonych na rysunku planu, a także – jeżeli wynika to z dalszego zapisu – w obrębie działek bezpośrednio do nich przylegających, obowiązują:
- 1) nakaz stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki, wiaty przystankowe itp.;
 - 2) nakaz stosowania jednego typu kiosków i ewentualnych sezonowych stoisk handlowo-usługowych w obrębie ważnych przestrzeni publicznych, jak również w obrębie działek przylegających;
 - 3) zakaz grodzenia, przy czym zapis ten nie dotyczy wyodrębniania fragmentów ważnych przestrzeni publicznych za pomocą płotków i murków o wysokości nie przekraczającej 0,5 m, oraz za pomocą żywopłotów;
 - 4) w zakresie reklam i szyldów (nie dotyczy znaków miejskiego systemu informacji) – rozmieszczanych w obrębie ważnych przestrzeni publicznych, jak również w obrębie działek przylegających:
 - a) możliwość rozmieszczania wyłącznie reklam i szyldów związanych z firmami znajdującymi się na terenie działek bezpośrednio przylegających do ważnych przestrzeni publicznych, przy czym zapis ten nie dotyczy reklam na słupach ogłoszeniowych, wiatkach przystankowych i kioskach,
 - b) możliwość umieszczania reklam i szyldów wyłącznie bezpośrednio przy obiekcie, którego dotyczą,
 - c) zakaz umieszczania reklam w formie billboardów, bannerów, tablic wolnostojących oraz o powierzchni przekraczającej:
 - 1,5 m² w przypadku reklam w formie szyldu lub napisu literowego montowanego na ścianie budynku,
 - 1 m² w przypadku reklam na wysięgnikach prostopadłych do ścian budynków,
 - d) wymóg dopasowania formy reklam oraz szyldów do otoczenia;
 - 5) nakaz stosowania „szlachetnych” materiałów na nawierzchnie utwardzone, z wyjątkiem jezdni – takich jak: kostki kamienne, płyty kamienne, kostki Bauma;
 - 6) wymóg nadania oprawy projektowanej i zachowywanej zieleni – poprzez wydzielenie i urządzenie trawników oraz wprowadzenie elementów małej architektury np. murków, pergol itp.

§ 11. W zakresie zasad, warunków i standardów kształtowania zabudowy:

1. Ustala się, że w obrębie jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 17.MN+U, 18.MN+U, 21.MN+U, 22.MN+U, i 24.U noworealizowane budynki muszą swoją architekturą, a przede wszystkim detalem nawiązywać do stylu stworzonego przez architekta Elwira Michała Andriollego na przełomie XIX i XX w., charakterystycznego dla historycznej zabudowy pasma Wawer-Józefów-Otwock.
2. Ustala się, że w obrębie jednostek terenowych oznaczonych symbolami 13.MWm+U i 14.MWm+U bryły noworealizowanych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, o gabarytach większych od gabarytów typowych dla wolnostojących budynków jednorodzinnych – tj. o długości lub szerokości przekraczającej 15 m, muszą posiadać wyraźny podział na części wymiarowo zbliżone do budynków jednorodzinnych.
3. W obrębie jednostek terenowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 17.MN+U, 18.MN+U, 19.MN+U, 21.MN+U, 22.MN+U, i 24.U wyznacza się pierzeje usługowe i określa warunki dla tworzącej je zabudowy, podane w rozdziale 3.
4. Ustala się obowiązek wytworzenia akcentów przestrzennych w miejscach wskazanych na rysunku planu.
5. Ustala się obowiązek stosowania w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
6. Dla poszczególnych jednostek terenowych ustala się wskaźniki, wartości których podano w rozdziale 3:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy,
 - 2) maksymalną powierzchnię zabudowy lub wskaźnik intensywności zabudowy,
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

§ 12. W zakresie warunków jakie powinny spełniać działki budowlane:

1. Dla poszczególnych jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę ustala się:
 - 1) obowiązek zachowania – przy tworzeniu działek budowlanych pod obiekty o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem jednostki – minimalnych powierzchni, wartości których podano w rozdziale 3;
 - 2) możliwość tworzenia działek budowlanych pod niezbędne dla obsługi zabudowy urządzenia infrastruktury technicznej – np. stacje transformatorowe – o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
 - 3) możliwość tworzenia działek budowlanych pod drogi wewnętrzne.
2. Nowotworzona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości minimum 5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przyjmuje się, że następujące drogi publiczne stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru planu:
 - 1) ul. Marsz. Piłsudskiego o klasie drogi głównej, oznaczona w planie symbolem 1.KD-G;
 - 2) ul. 3 Maja o klasie drogi zbiorczej, oznaczona w planie symbolem 2.KD-Z;
 - 3) ul. Graniczna o klasie drogi zbiorczej, oznaczona w planie symbolem 3.KD-Z;
 - 4) ul. Werbeny o klasie drogi zbiorczej, oznaczona symbolem 4.KD-Z.
2. Ustala się przebiegi dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określa się szerokości tych dróg, wynoszące:
 - 1) dla ul. Marsz. Piłsudskiego 1.KD-G – 15 m;
 - 2) dla ul. 3 Maja 2.KD-Z – 16 m;
 - 3) dla ul. Granicznej 3.KD-Z – 15÷16 m wg rysunku planu;
 - 4) dla ul. Werbeny 4.KD-Z – 20÷22 m wg rysunku planu.
3. Ustala się wzajemne powiązania dróg publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) ul. Marsz. Piłsudskiego 1.KD-G z ul. Graniczną 3.KD-Z – poprzez skrzyżowanie jednopoziomowe „o pełnych relacjach” – częściowo poza obszarem planu;
 - 2) ul. Granicznej 3.KD-Z z ul. 3 Maja 2.KD-Z – poprzez skrzyżowanie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”;
 - 3) ul. Werbeny 4.KD-Z z ul. Marsz. Piłsudskiego 1.KD-G – za pośrednictwem znajdującej się poza obszarem planu łącznicy w ramach bezkolizyjnego przejazdu przez linię kolejową.
4. Ustala się realizację na położonym na obszarze planu fragmencie ul. Werbeny 4.KD-Z elementów bezkolizyjnego przejazdu przez linię kolejową.
5. Wyznacza się miejsce lokalizacji bezkolizyjnego przejścia pieszego przez ul. Marsz. Piłsudskiego 1.KD-G, w rejonie skrzyżowania z ul. Graniczną 3.KD-Z.
6. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze planu ustala się układ lokalnych i dojazdowych dróg publicznych, powiązany z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego, o których mowa w ust. 1.
7. Ustala się przebiegi dróg publicznych, o których mowa w ust. 6, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określa się szerokości tych dróg, wynoszące:
 - 1) dla odcinka ul. Teatralnej na południe od ul. Obrońców Westerplatte, o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 5.KD-D – 10÷12 m wg rysunku planu oraz częściowo poza obszarem planu;
 - 2) dla ul. Słonecznej o klasie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 6.KD-D – 10 m;
 - 3) dla ul. Rozkosznej o klasie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 7.KD-L – 12 m;

- 4) dla ul. Obrońców Westerplatte o klasie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 8.KD-L – 12 m;
 - 5) dla ul. Wąskiej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 9.KD-D – 10÷14 m wg rysunku planu;
 - 6) dla ul. Armii Krajowej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 10.KD-D – 11 m;
 - 7) dla ul. Małej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 11.KD-D – 10 m;
 - 8) dla ul. Uśmiech o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 12.KD-D – 8 m;
 - 9) dla ul. ks. Skorupki o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 13.KD-D – 10 m;
 - 10) dla ul. Szkolnej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 14.KD-D – 10 m;
 - 11) dla odcinka ul. Teatralnej na północ od ul. Obrońców Westerplatte, o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 15.KD-D – 10÷14 m wg rysunku planu;
8. Ustala się powiązania dróg publicznych, o których mowa w ust. 6, z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego wyłącznie poprzez skrzyżowania:
- 1) ulic Obrońców Westerplatte 8.KD-L, ks. Skorupki 13.KD-D i Rozkosznej 7.KD-L z ul. Marsz. Piłsudskiego 1.KD-G – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”;
 - 2) ulic Wąskiej 9.KD-D, Obrońców Westerplatte 8.KD-L, Armii Krajowej 10.KD-D, Małej 11.KD-D i Rozkosznej 7.KD-L z ul. 3 Maja 2.KD-Z – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”;
 - 3) ulic Teatralnej 5.KD-D i Słonecznej 6.KD-D z ul. Graniczną 3.KD-Z – oba jednopoziomowe „o pełnych relacjach”;
 - 4) ulicy Uśmiech 12.KD-D z ul. Graniczną 3.KD-Z – jednopoziomowe „na prawe skrzyżowanie”.
9. Ustala się przebieg drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 16.KDW, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określa się jej szerokość wynoszącą 6 m.
10. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w przypadkach, gdy będzie to konieczne dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowotworzonym działkom budowlanym.
11. Ustala się przebiegi ciągów pieszych, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określa się szerokości tych ciągów, wynoszące:
- 1) dla ciągu w ul. Werbeny, oznaczonym symbolem 17.KP – 4 m;
 - 2) dla ciągu w ul. ks. Skorupki, oznaczonym symbolem 18.KP – 10 m.
12. W zakresie parkowania ustala się:
- 1) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych lub rozbudowywanych, na własnej działce budowlanej, przy zachowaniu wskaźników określonych w pkt 2;
 - 2) następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych lub rozbudowywanych:
 - a) dla obiektów handlowych – 30 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów biurowych – 30 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów gastronomicznych – 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla kin, teatrów – 35 m.p./100 miejsc na widowni,
 - e) dla klubów, domów kultury, bibliotek – 20 m.p./100 użytkowników,
 - f) dla hoteli - 25 m.p./100 łóżek,
 - g) dla zakładów pracy – 35 m.p./100 zatrudnionych,
 - h) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wg ustaleń dla jednostek terenowych 11.MW i 12.MW, zawartych w rozdziale 3,
 - i) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej – 1,2 m.p./1 mieszkanie,

- j) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./1 domek lub segment, przy czym na 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego – stanowisko, należy zapewnić teren o powierzchni nie mniejszej niż 11,5 m² i wymiarach nie mniejszych niż 5x2,3 m, nie licząc dojazdu;
- 3) realizację na potrzeby istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenie jednostki 12.MW przyulicznych zatok parkingowych, sytuowanych w ulicach Wąskiej i Teatralnej, w miejscach wskazanych na rysunku planu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru planu z wodociągu miejskiego, zasilanego z istniejącego miejskiego ujęcia wody przy ul. Drogowców;
- 2) ustala się rozprowadzanie wody do poszczególnych odbiorców na obszarze planu poprzez istniejącą, rozbudowywaną sieć rozdzielczą, której istniejące przewody główne bieżą w ulicach 3 Maja, Rozkosznej, Teatralnej i Wąskiej na odcinku na zachód od Teatralnej;
- 3) dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć – studni przydomowych, wyłącznie dla potrzeb gospodarczych;
- 4) obowiązują także ustalenia ust. 7.

2. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych z obszaru planu za pośrednictwem miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej do centralnej przepompowni ścieków przy ul. Jarosławskiej, a następnie do kanalizacji miasta Otwocka i znajdującej się na jego terenie miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków z poszczególnych obiektów na obszarze planu poprzez istniejącą, rozbudowywaną sieć zbiorczą, której istniejące przewody główne bieżą: w ul. 3 Maja na odcinkach na północ od ul. Obrońców Westerplatte i na południe od ul. Małej, w ul. Uroczej (poza obszarem planu), w ul. Granicznej (na odcinku poza obszarem planu), w ul. Sienkiewicza (poza obszarem planu);
- 3) do czasu realizacji kanalizacji miejskiej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych – szamb, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych oraz pod warunkiem zapewnienia systematycznego wywozu ścieków taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych na obszarze planu:
 - a) z nawierzchni utwardzonych dróg i parkingów - do szczelnych zbiorników lub do studzienek chłonnych, przy czym w drugim przypadku, wody opadowe powinny być przed zrzutem podczyszczone w lokalnych urządzeniach w celu usunięcia piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych,
 - b) z pozostałych nawierzchni utwardzonych oraz dachów - bezpośrednio do gruntu;
- 5) obowiązują także ustalenia ust. 7.

3. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz obszaru planu z istniejącej miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia, zasilanej z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia „Wólka Mładzka”;
- 2) ustala się zasadę wykorzystania gazu dla pokrycia potrzeb gospodarczo-bytowych oraz w celach grzewczych;
- 3) obowiązują także ustalenia ust. 7.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną obszaru planu z istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV – RPZ „Józefów”;

- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poszczególnych odbiorców na obszarze planu za pośrednictwem istniejącej sieci energetycznej SN 15 kV i NN 0,4 kV, obejmującej przewody napowietrzne oraz kable podziemne i wyposażonej w stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 3) obowiązują także ustalenia ust. 7.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z indywidualnych źródeł – pieców i kotłowni c.o.
6. W zakresie usuwania odpadów stałych:
 - 1) ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru planu na wyznaczone tereny składowania lub utylizacji śmieci;
 - 2) ustala się obowiązek zapewnienia na każdej posesji miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.
7. W zakresie zasad realizacji urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się jako zasadę prowadzenie przewodów miejskich sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych;
 - 2) dopuszcza się, w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem lub przepisami odrębnymi, prowadzenie przewodów, o których mowa w pkt. 1, poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych;
 - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1÷10.MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 15÷22.MN+U, szafki gazowe i elektroenergetyczne należy umieszczać w linii ogrodzeń, przy czym powinny się one otwierać na zewnątrz – tj. na drogę lub ciąg pieszy;
 - 4) na pozostałych terenach, nie wymienionych w pkt. 3, szafki gazowe i energetyczne należy umieszczać w miejscach uzgodnionych z zarządcami sieci gazowej i elektroenergetycznej.

§ 15.1. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.

2. Wysokości stawek procentowych, o których mowa w ust. 1, wynoszą:

- 1) 30% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MW, 12.MW, 13.MWm+U, 14.MWm+U, 15.MN+U, 16.MN+U, 17.MN+U, 18.MN+U, 19.MN+U, 20.MN+U, 21.MN+U, 22.MN+U, 24.U, 25.U, 26.U;
- 2) 0% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 28.ZP, 29.IE, 30.IE, 31.IE;
- 3) 0% dla terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: 1.KD-G, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-L, 8.KD-L, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 16.KDW, 17.KP, 18.KP.

Rozdział 3.

Ustalenia dla jednostek terenowych.

§ 16. Dla jednostki terenowej 1.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:

- a) 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1500 m² dla budynku wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobno stojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 50% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 80% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających ulic 3 Maja, Wąskiej i Teatralnej,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających ul. Werbeny i ciągu pieszego 17.KP;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;
 - 7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%;
 - 8) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie – tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi – do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
6. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 17. Dla jednostki terenowej 2.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m² dla budynku wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 50% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 70% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic 3 Maja, Wąskiej, Teatralnej i Obrońców Westerplatte;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;
 - 7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%;
 - 8) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) zakazuje się jakiegokolwiek rozbudowy i przebudowy istniejących budynków usługowych spoza zakresu usług podstawowych oraz budynków produkcyjnych;
 - 10) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
6. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;

- 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
- 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
- 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
- 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
- 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokożenia potrzeb parkingowych;
- 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 18. Dla jednostki terenowej 3.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m² dla budynku wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 50% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 70% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic Teatralnej i Obrońców Westerplatte;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;
 - 7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%;
 - 8) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.

4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
6. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 19. Dla jednostki terenowej 4.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m² dla budynku wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 50% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 70% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic 3 Maja, Obrońców Westerplatte, Teatralnej i Armii Krajowej;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;

- 7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%;
 - 8) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) nakazuje się zachowanie wskazanego na rysunku planu obiektu, nie będącego zabytkiem, lecz posiadającego wartościach kulturowe, chyba że nie będzie na to pozwalał stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu ludzi;
 - 10) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20° ÷ 45° .
4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
6. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 20. Dla jednostki terenowej 5.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m^2 dla budynku wolnostojącego i 350 m^2 dla segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m^2 dla budynku wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m^2 , lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

- 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 50% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 70% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic Teatralnej, Obrońców Westerplatte i Armii Krajowej;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;
 - 7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%;
 - 8) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$.
4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
6. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 6) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 7) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokożenia potrzeb parkingowych;
 - 8) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 21. Dla jednostki terenowej 6.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m² dla budynku wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;

- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 50% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 70% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic 3 Maja, Armii Krajowej, Teatralnej i Małej;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;
 - 7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%;
 - 8) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
6. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 6) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 7) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 8) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 22. Dla jednostki terenowej 7.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic 3 Maja, Małej, Uśmiech i Granicznej;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;
 - 7) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 8) zakazuje się jakiegokolwiek rozbudowy i przebudowy istniejących budynków usługowych spoza zakresu usług podstawowych oraz budynków produkcyjnych;
 - 9) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
6. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 23. Dla jednostki terenowej 8.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.

3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych wynoszący 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic Uśmiech i Małej;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;
 - 7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%;
 - 8) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) zakazuje się jakiegokolwiek rozbudowy i przebudowy istniejących budynków usługowych spoza zakresu usług podstawowych oraz budynków produkcyjnych;
 - 10) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
6. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 6) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 7) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 8) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 24. Dla jednostki terenowej 9.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.

2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m² dla budynku wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 50% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 70% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających ulic 3 Maja, Granicznej, Szkolnej i Rozkosznej oraz ciągu pieszego (symbol 18.KP),
 - b) 3 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej (symbol 16.KDW);
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;
 - 7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%;
 - 8) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) nakazuje się zachowanie wskazanego na rysunku planu obiektu, nie będącego zabytkiem, lecz posiadającego wartościach kulturowe, chyba że nie będzie na to pozwalał stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu ludzi;
 - 10) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
6. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;

- 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
- 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
- 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
- 5) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
- 6) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
- 7) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
- 8) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 25. Dla jednostki terenowej 10.MN:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnego.
3. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m² dla budynku wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obowiązującą dla budynków mieszkalnych – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 11 m,
 - b) obowiązującą dla osobnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych – na 1 kondygnację nadziemną oraz na 5 m;
 - 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 50% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 70% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic Szkolnej, ks. Skorupki, Słonecznej, Rozkosznej;
 - 6) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym;
 - 7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%;
 - 8) nakazuje się by zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) zakazuje się jakiegokolwiek rozbudowy i przebudowy istniejących budynków usługowych spoza zakresu usług podstawowych oraz budynków produkcyjnych;

- 10) nakazuje się zachowanie wskazanego na rysunku planu obiektu, nie będącego zabytkiem, lecz posiadającego wartościach kulturowe, chyba że nie będzie na to pozwalał stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu ludzi;
 - 11) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$.
4. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
 5. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
 6. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 6) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 7) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 8) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 26. Dla jednostki terenowej 11.MW:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną, wynoszącą 2000 m^2 ;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 3 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 15 m;
 - 3) dopuszcza się zabudowę w granicy lub odległości 1.5 m od granic wewnętrznych działek ewidencyjnych składających się na jednostkę terenową;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,6;
 - 5) dopuszcza się zachowanie istniejących boksów garażowych usytuowanych na działce nr ew. 80 obr. 20, z możliwością wymiany na nowe lub zastąpienia parkingiem;
 - 6) ustala się realizację parkingów i garaży w miejscu wskazanym na rysunku planu, przy czym dopuszcza się budowę kolejnych także w innych miejscach oraz dopuszcza się wydzielenie działki geodezyjnej z zabudową garażową lub parkingową z noworealizowanej zabudowy wielorodzinnej przy zachowaniu wskaźnika o którym mowa w pkt 9;
 - 7) nakazuje się zachowanie wszystkich drzew, poza tymi, których wycinka okaże się niezbędna w związku z realizacją budynków, parkingów, garaży i dojazdów;
 - 8) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50%;
 - 9) ustala się wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych, wynoszący 17 m. p./10 lokali mieszkalnych, bez uwzględniania w bilansie miejsc w boksach garażowych, o których mowa w pkt 5, służących mieszkańcom z terenu jednostki 12.MW, przy czym dopuszcza się wskaźnik 12 m. p./10 lokali mieszkalnych po wydzieleniu garaży i parkingów w ilości 5 m. p./10 lokali mieszkalnych;
 - 10) obowiązuje zapewnienie dojazdów do boksów garażowych, o których mowa w pkt 5;

- 11) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających ul. Wąskiej i ul. Teatralnej, przy czym w przypadku wymiany istniejących boksów garażowych, o których mowa w pkt 5, ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w licu ich ścian;
 - 12) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$.
2. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
3. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 27. Dla jednostki terenowej 12.MW:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejących budynków mieszkalnych;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
 - 3) dopuszcza się zachowanie, lecz zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącego budynku usługowego;
 - 4) ustala się realizację parkingu w miejscu wskazanym na rysunku planu, przy czym dopuszcza się budowę parkingów i ewentualnie garaży także w innych miejscach;
 - 5) nakazuje się zachowanie wszystkich drzew, poza tymi, których wycinka okaże się niezbędna w związku z realizacją parkingów i garaży;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60%;
 - 7) ustala się wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych, wynoszący 6 m.p./10 lokali mieszkalnych, przy uwzględnieniu w bilansie miejsc w garażach usytuowanych na działce nr ew. 80 obr. 20, położonej na terenie jednostki 11. MW, oraz w przyulicznych zatokach parkingowych, których miejsca sytuowania wskazano na rysunku planu;
 - 8) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 5 m i innej (zgodnie z rysunkiem planu) od linii rozgraniczających ul. Wąskiej i ul. Teatralnej;
3. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;

- 5) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
- 6) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 28. Dla jednostki terenowej 13.MWm+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa i usługi z zakresu usług podstawowych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
 - 2) dopuszcza się realizację w obrębie 1 działki budowlanej maksymalnie 1 budynku lub segmentu mieszkalnego;
 - 3) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej, wynoszącą 1200 m², z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na:
 - a) 11 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 12 m dla budynków mieszkalno-usługowych;
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, wynoszący dla każdej z działek budowlanych – 0,5;
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 60%;
 - 7) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ulic Werbeny i Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej ul. Teatralnej;
 - 8) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 9) nakazuje się by bryły noworealizowanych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, o gabarytach większych od gabarytów typowych dla wolnostojących budynków jednorodzinnych (tj. o długości lub szerokości przekraczającej 15 m), posiadały wyraźny podział na części (segmenty) wymiarowo zbliżone do budynków jednorodzinnych;
 - 10) zakazuje się realizacji osobno stojących budynków gospodarczych i garażowych;
 - 11) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
5. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;

- 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
- 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 29. Dla jednostki terenowej 14.MWm+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa i usługi z zakresu usług podstawowych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) nakazuje się realizację wyłącznie budynków i segmentów o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
 - 2) dopuszcza się realizację w obrębie całej jednostki maksymalnie 3 budynków lub segmentów mieszkalnych;
 - 3) nakazuje się realizację usług w parterach budynków;
 - 4) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej, wynoszącą 1500 m²;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 12 m;
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, wynoszący – 0,5;
 - 7) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 60%;
 - 8) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulic 3 Maja i Armii Krajowej;
 - 9) nakazuje się by bryły noworealizowanych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, o gabarytach większych od gabarytów typowych dla wolnostojących budynków jednorodzinnych (tj. o długości lub szerokości przekraczającej 15 m), posiadały wyraźny podział na części (segmenty) wymiarowo zbliżone do budynków jednorodzinnych;
 - 10) zakazuje się realizacji osobno stojących budynków gospodarczych i garażowych;
 - 11) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
5. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 30. Dla jednostki terenowej 15.MN+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych.

2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
 - 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m² - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m² - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na:
 - a) 11 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 12 m dla budynków usługowych bądź mieszkalno-usługowych;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 0,6 - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 0,4 - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 30% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 60% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 6) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających ul. Obrońców Westerplatte;
 - 7) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym;
 - 8) nakazuje się by zabudowa gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
5. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;

- 6) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
- 7) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
- 8) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 31. Dla jednostki terenowej 16.MN+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
 - 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m² - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m² - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na:
 - a) 11 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 12 m dla budynków usługowych bądź mieszkalno-usługowych;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 0,6 - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 0,4 - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 30% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 60% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 6) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających ul. Obrońców Westerplatte i Armii Krajowej;
 - 7) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym;
 - 8) nakazuje się by zabudowa gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połąci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.

5. Obowiązują również ustalenia:

- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
- 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
- 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
- 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
- 5) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
- 6) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
- 7) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
- 8) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 32. Dla jednostki terenowej 17.MN+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
 - 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę, wynoszącą 500 m², z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na:
 - a) 11 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 12 m dla budynków usługowych bądź mieszkalno-usługowych;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 0,8;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 30%;
 - 6) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic Granicznej, Słonecznej i ks. Skorupki oraz ciągu pieszego (symbol 18.KP);
 - 7) ustala się przebiegi obowiązującej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ul. Granicznej;
 - 8) nakazuje się by noworealizowane budynki swoją architekturą, a przede wszystkim detalem nawiązywały do stylu stworzonego przez architekta Elwira Michała Andriolliego na przełomie XIX i XX w., charakterystycznego dla historycznej zabudowy pasma Wawer-Józefów-Otwock;
 - 9) ustala się utworzenie pierzei usługowej od strony ul. Granicznej (droga publiczna 3.KD-Z), w związku z czym:
 - a) od strony ul. Granicznej dopuszcza się realizację wyłącznie budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi co najmniej w poziomie parteru,
 - b) nakazuje się lokalizowanie wejść do lokali usługowych w budynkach tworzących pierzeję – od strony ul. Granicznej,
 - c) wysokość budynków tworzących pierzeję nie może być niższa niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się drugą kondygnację w formie poddasza użytkowego,
 - d) nakazuje się by elementy wystroju architektonicznego budynków tworzących pierzeję charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką,

- e) nakazuje się urządzenie przestrzeni pomiędzy ul. Graniczną a zabudową tworzącą pierzeję w nawiązaniu do docelowego zagospodarowania ul. Granicznej,
 - f) nakazuje się by materiały i elementy wyposażenia przestrzeni pomiędzy ul. Graniczną a zabudową tworzącą pierzeję charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką;
- 10) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym;
 - 11) nakazuje się by zabudowa gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na tych samych działkach budowlanych;
 - 12) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
 - 13) nakazuje się wytworzenie akcentu przestrzennego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
 - 14) nakazuje się zachowanie i ochronę drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
 4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
 5. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 33. Dla jednostki terenowej 18.MN+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
 - 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę, wynoszącą 500 m^2 , z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na:
 - a) 11 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 12 m dla budynków usługowych bądź mieszkalno-usługowych;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 0,8;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 30%;

- 6) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic Słonecznej, ks. Skorupki;
 - 7) ustala się przebiegi obowiązujących linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 3,5 m i 5 m (zgodnie z rysunkiem planu) od linii rozgraniczającej ul. Granicznej;
 - 8) nakazuje się by noworealizowane budynki swoją architekturą, a przede wszystkim detalem nawiązywały do stylu stworzonego przez architekta Elwira Michała Andriolliego na przełomie XIX i XX w., charakterystycznego dla historycznej zabudowy pasma Wawer-Józefów-Otwock;
 - 9) ustala się utworzenie pierzei usługowych od strony ulic Marsz. Piłsudskiego (droga publiczna 1.KD-G), Granicznej (droga publiczna 3.KD-Z), Słonecznej (droga publiczna 6.KD-D) i ks. Skorupki (droga publiczna 13.KD-D) na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu, w związku z czym:
 - a) od strony wymienionych ulic na wyznaczonych odcinkach dopuszcza się realizację wyłącznie budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi co najmniej w poziomie parteru,
 - b) nakazuje się lokalizowanie wejść do lokali usługowych w budynkach tworzących pierzeje – od strony wymienionych ulic,
 - c) wysokość budynków tworzących pierzeje nie może być niższa niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się drugą kondygnację w formie poddasza użytkowego,
 - d) nakazuje się by elementy wystroju architektonicznego budynków tworzących pierzeje charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką,
 - e) nakazuje się urządzenie przestrzeni pomiędzy wymienionymi ulicami a zabudową tworzącą pierzeje w nawiązaniu do docelowego zagospodarowania tych ulic,
 - f) nakazuje się by materiały i elementy wyposażenia przestrzeni pomiędzy wymienionymi ulicami a zabudową tworzącą pierzeje charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką;
 - 10) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym;
 - 11) nakazuje się by zabudowa gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na tych samych działkach budowlanych;
 - 12) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
 - 13) nakazuje się wytworzenie akcentu przestrzennego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
 - 14) nakazuje się zachowanie i ochronę drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
 4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
 5. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;

- 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
- 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 34. Dla jednostki terenowej 19.MN+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
 - 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę, wynoszącą 500 m², z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na:
 - a) 11 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 12 m dla budynków usługowych bądź mieszkalno-usługowych;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 0,8;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 30%;
 - 6) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających ulic Słonecznej i ks. Skorupki;
 - 7) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego;
 - 8) ustala się utworzenie pierzei usługowych od strony ulic Marsz. Piłsudskiego (droga publiczna 1.KD-G) i ks. Skorupki (droga publiczna 13.KD-D) na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu, w związku z czym:
 - a) od strony wymienionych ulic na wyznaczonych odcinkach dopuszcza się realizację wyłącznie budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi co najmniej w poziomie parteru,
 - b) nakazuje się lokalizowanie wejść do lokali usługowych w budynkach tworzących pierzeje – od strony wymienionych ulic,
 - c) wysokość budynków tworzących pierzeje nie może być niższa niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się drugą kondygnację w formie poddasza użytkowego,
 - d) nakazuje się by elementy wystroju architektonicznego budynków tworzących pierzeje charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką,
 - e) nakazuje się urządzenie przestrzeni pomiędzy wymienionymi ulicami a zabudową tworzącą pierzeje w nawiązaniu do docelowego zagospodarowania tych ulic,
 - f) nakazuje się by materiały i elementy wyposażenia przestrzeni pomiędzy wymienionymi ulicami a zabudową tworzącą pierzeje charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką;
 - 9) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym;
 - 10) nakazuje się by zabudowa gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na tych samych działkach budowlanych;

- 11) zakazuje się jakiegokolwiek rozbudowy i przebudowy istniejących budynków usługowych spoza zakresu ustalonego w ust. 1 oraz budynków produkcyjnych;
 - 12) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
 4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
 5. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 35. Dla jednostki terenowej 20.MN+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
 - 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę, wynoszącą 500 m^2 , z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na:
 - a) 11 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 12 m dla budynków usługowych bądź mieszkalno-usługowych;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 0,8;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 30%;
 - 6) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających ul. Słonecznej;
 - 7) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym;
 - 8) nakazuje się by zabudowa gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na tych samych działkach budowlanych;
 - 9) zakazuje się jakiegokolwiek rozbudowy i przebudowy istniejących budynków usługowych spoza zakresu ustalonego w ust. 1 oraz budynków produkcyjnych;

- 10) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
5. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 36. Dla jednostki terenowej 21.MN+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
 - 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m^2 - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m^2 - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na:
 - a) 11 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 12 m dla budynków usługowych bądź mieszkalno-usługowych;
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 0,6 - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 0,4 - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 30% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 60% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
 - 6) ustala się przebiegi nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ul. Małej;

- 7) ustala się przebieg obowiązującej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ul. Teatralnej;
 - 8) nakazuje się by noworealizowane budynki swoją architekturą, a przede wszystkim detalem nawiązywały do stylu stworzonego przez architekta Elwira Michała Andriolliego na przełomie XIX i XX w., charakterystycznego dla historycznej zabudowy pasma Wawer-Józefów-Otwock;
 - 9) ustala się utworzenie pierzei usługowej od strony ul. Teatralnej (droga publiczna 5.KD-D), w związku z czym:
 - a) od strony ul. Teatralnej dopuszcza się realizację wyłącznie budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi co najmniej w poziomie parteru,
 - b) nakazuje się lokalizowanie wejść do lokali usługowych w budynkach tworzących pierzeję – od strony ul. Teatralnej,
 - c) wysokość budynków tworzących pierzeję nie może być niższa niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się drugą kondygnację w formie poddasza użytkowego,
 - d) nakazuje się by elementy wystroju architektonicznego budynków tworzących pierzeję charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką,
 - e) nakazuje się urządzenie przestrzeni pomiędzy ul. Teatralną a zabudową tworzącą pierzeję w nawiązaniu do docelowego zagospodarowania tej ulicy,
 - f) nakazuje się by materiały i elementy wyposażenia przestrzeni pomiędzy ul. Teatralną a zabudową tworzącą pierzeję charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką;
 - 10) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym;
 - 11) nakazuje się by zabudowa gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na tych samych działkach budowlanych;
 - 12) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
 - 13) nakazuje się wytworzenie akcentu przestrzennego w miejscu wskazanym na rysunku planu.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
5. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 6) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 7) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokożenia potrzeb parkingowych;
 - 8) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 37. Dla jednostki terenowej 22.MN+U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych.

2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;
- 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę (z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 ust. 5), wynoszącą:
 - a) 500 m² - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 1200 m² - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na:
 - a) 11 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 12 m dla budynków usługowych bądź mieszkalno-usługowych;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 0,6 - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 0,4 - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
- 5) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:
 - a) 30% - w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadrzewień lub objętych nią najwyżej w 50%,
 - b) 60% - w przypadku działek objętych strefą zwartych zadrzewień w ponad 50%;
- 6) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic Małej i Granicznej;
- 7) ustala się przebieg obowiązującej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu zieleni urządzonej (symbol 28.ZP);
- 8) nakazuje się by noworealizowane budynki swoją architekturą, a przede wszystkim detalem nawiązywały do stylu stworzonego przez architekta Elwira Michała Andriolliego na przełomie XIX i XX w., charakterystycznego dla historycznej zabudowy pasma Wawer-Józefów-Otwock;
- 9) ustala się utworzenie pierzei usługowych od strony ul. Granicznej (droga publiczna 3.KD-Z) i terenu zieleni urządzonej (symbol 28.ZP) , w związku z czym:
 - a) od strony ul. Granicznej i terenu zieleni urządzonej dopuszcza się realizację wyłącznie budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi co najmniej w poziomie parteru,
 - b) nakazuje się lokalizowanie wejść do lokali usługowych w budynkach tworzących pierzeje – od strony ul. Granicznej i terenu zieleni urządzonej,
 - c) wysokość budynków tworzących pierzeje nie może być niższa niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się drugą kondygnację w formie poddasza użytkowego,
 - d) nakazuje się by elementy wystroju architektonicznego budynków tworzących pierzeje charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką,
 - e) nakazuje się urządzenie przestrzeni pomiędzy ul. Graniczną i terenem zieleni urządzonej a zabudową tworzącą pierzeje w nawiązaniu do docelowego zagospodarowania ul. Granicznej i terenu zieleni urządzonej,
 - f) nakazuje się by materiały i elementy wyposażenia przestrzeni pomiędzy ul. Graniczną i terenem zieleni urządzonej a zabudową tworzącą pierzeje charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką;

- 10) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, lecz wyłącznie jako towarzyszącej budynkom mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym;
 - 11) nakazuje się by zabudowa gospodarcza i garażowa nawiązywała architektonicznie - tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi - do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na tych samych działkach budowlanych;
 - 12) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połączenia dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
5. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 8 ust. 5 – dotyczące stref zwartych zadrzewień;
 - 5) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 6) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 7) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 8) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 38. (skreślony)

§ 39. Dla jednostki terenowej 24.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi z zakresu usług centrotwórczych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, wynoszącą 1200 m^2 ;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 12 m;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 1,2;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący 10%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic Granicznej i Uśmiech;
 - 6) nakazuje się by noworealizowane budynki swoją architekturą, a przede wszystkim detalem nawiązywały do stylu stworzonego przez architekta Elwira Michała Andriolliego na przełomie XIX i XX w., charakterystycznego dla historycznej zabudowy pasma Wawer-Józefów-Otwock;
 - 7) ustala się utworzenie pierzei usługowej od strony ul. Granicznej (droga publiczna 3.KD-Z), w związku z czym:
 - a) od strony ul. Granicznej dopuszcza się realizację wyłącznie budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych z lokalami usługowymi co najmniej w poziomie parteru,
 - b) nakazuje się lokalizowanie wejść do lokali usługowych w budynkach tworzących pierzeję – od strony ul. Granicznej,

- c) wysokość budynków tworzących pierzeję nie może być niższa niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym dopuszcza się drugą kondygnację w formie poddasza użytkowego,
 - d) nakazuje się by elementy wystroju architektonicznego budynków tworzących pierzeję charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką,
 - e) nakazuje się urządzenie przestrzeni pomiędzy ul. Graniczną a zabudową tworzącą pierzeję w nawiązaniu do docelowego zagospodarowania ul. Granicznej,
 - f) nakazuje się by materiały i elementy wyposażenia przestrzeni pomiędzy ul. Graniczną a zabudową tworzącą pierzeję charakteryzowały się wysoką jakością i estetyką;
- 8) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
5. Obowiązują również ustalenia:
- 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 4) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 5) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 6) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 40. Dla jednostki terenowej 25.U:

- 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi z zakresu usług centrotwórczych.
- 2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę usługową, wynoszącą 1000 m^2 ;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 12 m;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 1,0;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 20%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających ul. Słonecznej;
 - 6) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
 - 7) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków, wyłącznie w przypadku zmiany ich dotychczasowego sposobu użytkowania pod funkcje zgodne z przeznaczeniem jednostki terenowej.
- 3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.

4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
5. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 41. Dla jednostki terenowej 26.U:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi z zakresu usług centrotwórczych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej wynoszącą 1000 m²;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na 12 m;
 - 3) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z działek budowlanych, wynoszący 1,0;
 - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący 20%;
 - 5) ustala się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej ul. Marsz. Piłsudskiego,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających ulic Rozkosznej i Słonecznej;
 - 6) nakazuje się stosowanie w noworealizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20°÷45°.
3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu.
4. Zakazuje się stosowania w noworealizowanych budynkach urządzeń grzewczych na paliwa stałe, takie jak węgiel i koks.
5. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 8 ust. 3 – dotyczące zasad ochrony przed hałasem;
 - 4) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
 - 5) par. 12 – dotyczące warunków jakie powinny spełniać działki budowlane;
 - 6) par. 13 ust. 12 – dotyczące zasad i wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych;
 - 7) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 42. (skreślony)

§ 43. Dla jednostki terenowej 28.ZP:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zieleń urządzona.

2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakazuje się zapewnienie dojazdu do działki przylegającej do ul. Granicznej, po śladzie istniejącej jezdni ul. Teatralnej;
- 2) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni, poprzez:
 - likwidację istniejącej jezdni i zastąpienie jej alejką pieszą o szerokości nie większej niż 3,5 m i o nawierzchni umożliwiającej przejazd samochodów,
 - ewentualną realizację innych alejek i placyków pieszych,
 - wyposażenie w obiekty małej architektury typu: ławki, urządzenia oświetleniowe itp.,
 - zachowanie istniejących drzew,
 - nasadzenie nowych drzew;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych;
- 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący 60%.

3. Obowiązują również ustalenia:

- 1) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
- 2) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych;
- 3) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 44. Dla jednostki terenowej 29.IE:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest infrastruktura elektroenergetyczna.
2. Ustala się zachowanie istniejącego obiektu stacji transformatorowej 15/0,4 kV, z możliwością rozbudowy.
3. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów.

§ 45. Dla jednostki terenowej 30.IE:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest infrastruktura elektroenergetyczna.
2. Ustala się zachowanie istniejącego obiektu stacji transformatorowej 15/0,4 kV, z możliwością rozbudowy.
3. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów.

§ 46. Dla jednostki terenowej 31.IE:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest infrastruktura elektroenergetyczna.
2. Ustala się zachowanie istniejącego obiektu stacji transformatorowej 15/0,4 kV, z możliwością rozbudowy.
3. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 6 – dotyczące zasad realizacji ogrodzeń;
 - 2) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 3) par. 10 ust. 4 – dotyczące zasad zagospodarowania ważnych przestrzeni publicznych.

§ 47. Dla jednostki terenowej 1.KD-G:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna klasy głównej – ul. Marsz. Piłsudskiego.

2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą 15,0 m;
- 2) ustala się powiązania drogi z innymi drogami publicznymi poprzez skrzyżowania wymienione w par. 13 ust. 3 i 8;
- 3) ustala się przekrój drogi jako jednojezdniowy;
- 4) ustala się prowadzenie ciągu pieszego (chodnika) po zachodniej stronie drogi;
- 5) wyznacza się miejsce lokalizacji bezkolizyjnego przejścia pieszego (podziemnego lub kładki) przez ul. Marsz. Piłsudskiego, w rejonie skrzyżowania z ul. Graniczną, łączącego obie strony drogi, perony przystanku kolejowego (poza granicami planu);
- 6) dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych w drodze.

3. Obowiązują również ustalenia:

- 1) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
- 2) par. 8 ust. 4 – dotyczące drzew o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 3) par. 10 – dotyczące przestrzeni publicznych;
- 4) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 48. Dla jednostki terenowej 2.KD-Z:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna klasy zbiorczej – ul. 3 Maja.

2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą 16,0 m;
- 2) ustala się powiązania drogi z innymi drogami publicznymi poprzez skrzyżowania wymienione w par. 13 ust. 3 i 8;
- 3) ustala się przekrój drogi jako jednojezdniowy;
- 4) ustala się prowadzenie ciągów pieszych (chodników) po obu stronach drogi;
- 5) dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych w drodze.

3. Obowiązują również ustalenia:

- 1) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
- 2) par. 10 – dotyczące przestrzeni publicznych;
- 3) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 49. Dla jednostki terenowej 3.KD-Z:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Graniczna.

2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą 15,0÷16,0 m;
- 2) ustala się powiązania drogi z innymi drogami publicznymi poprzez skrzyżowania wymienione w par. 13 ust. 3 i 8;
- 3) ustala się przekrój drogi jako jednojezdniowy;
- 4) ustala się prowadzenie ciągów pieszych (chodników) po obu stronach drogi;
- 5) dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych w drodze.

3. Obowiązują również ustalenia:

- 1) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;

- 2) par. 10 – dotyczące przestrzeni publicznych;
- 3) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 50. Dla jednostki terenowej 4.KD-Z:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Werbeny.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą 20,0÷22,0 m;
 - 2) ustala się realizację elementów bezkolizyjnego przejazdu przez linię kolejową;
 - 3) ustala się powiązania drogi z innymi drogami publicznymi poprzez skrzyżowania wymienione w par. 13 ust. 3;
 - 4) ustala się przekrój drogi jako jednojezdniowy;
 - 5) ustala się prowadzenie ciągów pieszych (chodników) po obu stronach drogi;
 - 6) dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych w drodze.
3. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 2) par. 10 – dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 3) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 51. Dla jednostek terenowych 7.KD-L, 8.KD-L:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są drogi publiczne klasy lokalnej – oznaczona symbolem 7.KD-L ul. Rozkoszna, oznaczona symbolem 8.KD-L ul. Obrońców Westerplatte.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą 12,0 m;
 - 2) ustala się powiązania dróg:
 - a) z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego poprzez skrzyżowania wymienione w par. 13 ust. 8,
 - b) ze sobą nawzajem oraz drogami publicznymi klasy dojazdowej poprzez skrzyżowania „o pełnych relacjach”;
 - 3) ustala się przekrój dróg jako jednojezdniowy;
 - 4) ustala się prowadzenie ciągów pieszych (chodników) co najmniej po jednej stronie drogi.
3. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 2) par. 8 ust. 4 – dotyczące drzew o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
 - 3) par. 9 ust. 2 – dotyczące istniejącego pomnika;
 - 4) par. 10 – dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 5) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 52. Dla jednostek terenowych 5.KD-D, 6.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są drogi publiczne klasy dojazdowej – oznaczona symbolem 5.KD-D ul. Teatralna na odcinku na południe od ul. Obrońców Westerplatte, oznaczona symbolem 6.KD-D ul. Słoneczna, oznaczona symbolem 9.KD-D ul. Wąska, oznaczona symbolem 10.KD-D ul. Armii Krajowej, oznaczona symbolem 11.KD-D ul. Mała, oznaczona symbolem 12.KD-D ul. Uśmiech, oznaczona symbolem 13.KD-D ul. ks. Skorupki, oznaczona symbolem 14.KD-D ul. Szkolna, oznaczona symbolem 15.KD-D ul. Teatralna na odcinku na północ od ul. Obrońców Westerplatte.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszące:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 5.KD-D – 10,0÷12 m (częściowo poza planem),
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 6.KD-D – 10,0 m,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 9.KD-D – 10,0÷14 m,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem 10.KD-D – 11,0 m,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem 11.KD-D – 10,0 m,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem 12.KD-D – 8,0 m,
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem 13.KD-D – 10,0 m,
 - h) dla drogi oznaczonej symbolem 14.KD-D – 10,0 m,
 - i) dla drogi oznaczonej symbolem 15.KD-D – 10,0÷14 m;
 - 2) ustala się powiązania dróg:
 - a) z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego poprzez skrzyżowania wymienione w par. 13 ust. 8,
 - b) ze sobą nawzajem oraz drogami publicznymi klasy lokalnej poprzez skrzyżowania „o pełnych relacjach”;
 - 3) ustala się przekrój dróg jako jednojezdniowy;
 - 4) ustala się prowadzenie ciągów pieszych (chodników) co najmniej po jednej stronie drogi.
3. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 2) par. 8 ust. 4 – dotyczące drzew o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
 - 3) par. 10 – dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 4) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 53. Dla jednostki terenowej 16.KDW:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga wewnętrzna.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą 6,0 m;
 - 2) nakazuje się, by droga wewnętrzna była ogólnodostępna.
3. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 2) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 54. Dla jednostek terenowych 17.KP, 18.KP:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są ciągi piesze – oznaczony symbolem 17.KP ciąg w ul. Werbeny, oznaczony symbolem 18.KP ciąg w ul. ks. Skorupki.
2. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się szerokości ciągów pieszych w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszące:
 - a) dla ciągu oznaczonego symbolem 17.KP – 4,0 m,
 - b) dla ciągu oznaczonego symbolem 18.KP – 10,0 m;
 - 2) ustala się realizację chodnika o szerokości min. 3,0 m na całej długości ciągu;
 - 3) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urzędową powierzchni nie zajętej pod chodnik.
3. Obowiązują również ustalenia:
 - 1) par. 7 ust. 7 – dotyczące zasad rozmieszczania reklam i szyldów;
 - 2) par. 10 – dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 3) par. 14 – dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 55. Na obszarze planu tracą moc ustalenia:

- 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa – etap I, uchwalona w dniu 18 stycznia 2002 r. uchwałą nr 392/III/2002 Rady Miasta Józefowa;
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa – etap IIIA, uchwalona w dniu 9 maja 2003 r. uchwałą nr 69/IV/03 Rady Miasta Józefowa.

§ 56. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji w BIP.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Józefowa:
Cezary Łukaszewski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBJEJMUJĄCY TEREN MIASTA JÓZEFOWA OGRANICZONY UL. WERBENY, UL. MARSZ. PIŁSUDSKIEGO, UL. ROZKOSZNA I UL. 3 MAJA WRAZ Z PASAMI DROGOWYMI ULIC, Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NUMER: 107, 108/3, 108/5, 108/8, 108/9 OBRĘB 20

- CENTRUM MICHALINA - ETAP „A” -

skala 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr 303/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 14 czerwca 2013 r.

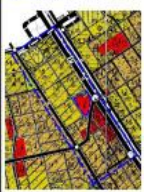
0 50 100 150 200 250

Oznaczenia o charakterze informacyjnym i poglądowym		Oznaczenia stanowiące wyłączenia	
<ul style="list-style-type: none"> GRANICA OBSZARU PLANU GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (GRANICE JEDNOSTEK TERENOWYCH) LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM PRZEZNACZENIE JEDNOSTEK TERENOWYCH: <ul style="list-style-type: none"> MW - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA MW+U - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA MAŁOGABARYTOWA I USŁUGI MN - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA MN+U - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGI U - USŁUGI IE - OBIEKTY I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE ZP - ZIELEN URZĄDZONA KD-... - DROGI PUBLICZNE (G - główne, Z - zbiorcze, L - lokalne, D - dojazdowe) KDW - DROGI WEWNĘTRZNE KP - CIĄGI PIESZE LINIE ZABUDOWY: <ul style="list-style-type: none"> - OBOWIĄZUJĄCE - NIEPRZEKACZALNE 			



- Oznaczenia o charakterze informacyjnym i poglądowym
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)
 - ZASĘGI STREF POTENCJALNYCH PRZEKROCZEŃ STANDARDÓW AKUSTYCZNYCH DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - STREFY ZWARTYCH ZADRZEWIŃ
 - WAŻNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA:
- PIERZSIE USŁUGOWE
 - BUDYNKI O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH
 - DRZEWA O DUŻYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
 - MIEJSCA SYTUOWANIA PARKINGÓW I GARAŻY NA TERENACH ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I TERENACH PRZYLEGAJĄCYCH DRÓG
 - AKCENTY PRZESTRZENNE
 - POMNIKI
 - JEZDNI
 - BEZKOLIZYJNY PRZEJAZD PRZEZ LINIĘ KOLEJOWĄ
 - BEZKOLIZYJNE PRZEJŚCIE PIESZE
- OZNACZENIA INNE:
- WYMIARY

WYKAZ ZE STUDIUM UMIEJSCOWIENIA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JÓZEFOWA
Uchwała Nr 330/VI/2010 Rady Miasta Józefowa z dnia 15 lipca 2010 r. skala 1:5000



AMPLUS PROJEKT s.c.
Pracownia Projektowa
ul. Wierzbowa 10
05-110 Józefów
tel. 22 75 11 111
www.amplusprojekt.pl

Skala: 1:1000
Data: 06/2013

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr/VI/2013
Rady Miasta Józefowa
z dniaczerwca 2013r

Lista uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Józefowa, ograniczonego ulicami: ul. Werbeny, ul. Marsz. Piłsudskiego, ul. Rozkoszna, ul. 3 Maja wraz z pasami drogowymi ulic, z wyłączeniem działek ewidencyjnych numer: 107, 108/3, 108/5, 108/8, 108/9 obręb 20 - Centrum Michałina – Etap A, nieuwzględnionych przez Burmistrza Józefowa oraz sposób rozpatrzenia tych uwag przez Radę Miasta Józefowa

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	10.12.2008	Jastrzębski Arkadiusz,	<p>1. usunąć podział na działki objęte i nieobjęte strefą zwartych zadrzewień oraz związanych z tym ograniczeń;</p> <p>2. dokonać korekty na rysunku planu zasięgu strefy zwartych zadrzewień;</p> <p>3. znieść wymóg kąta nachylenia połaci dachowych;</p> <p>4. znieść limit maksymalnej powierzchni z zabudowy określony w m², pozostawiając określony w %;</p> <p>5. zmniejszyć minimalny procentowy wskaźnik powierzchni</p>	<p>uwagi 1, 2, 3, 4, 5, 6;</p> <p>- jednostka terenowa 4: MN</p> <p>- dz. ew. 45 obr. 20</p>	<p>ustalenia dla jednostki terenowej 4: MN zawiera par. 19</p> <p>ustalenia, których dotyczy uwaga 1, 2, 3, 4, 5, 6; par. 4 pkt. 18</p> <p>strefy z wartych zadrzewień - należy przez to rozumieć porośnięte drzewami powierzchni terenu, których zasięgi wyznaczają korony drzew;</p> <p>par. 8 ust. 5</p> <p>W stosunku do działek budowlanych, objętych w całości lub fragmentarycznie strefami z wartych zadrzewień, wyznaczonymi orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują:</p> <p>1) takie kształtowanie i sytuowanie projektowanej zabudowy, chodników, dojazdów i ewentualnych parkingów, które</p>	7	8	9	10	11
						uwagi nie uwzględnione	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p>1, 2, 5, 6 – uwagi nie uwzględnione:</p> <p>Celem wprowadzenia podziału na działki objęte i nieobjęte strefą zwartych zadrzewień jest ochrona leśnego charakteru miasta, w tych jego rejonach, w których występuje zabudowa. Obserwowana w ostatnich latach tendencja do niszczenia istniejącego drzewostanu leśnego na nowo zabudowywanych działkach zmusza do stosowania bardziej rygorystycznych niż do tej pory zapisów w planach miejscowych.</p> <p>Konsekwencją zaliczenia działki do objętych strefą zwartych zadrzewień co najmniej w 30%, jest między innymi Wymóg zachowania minimalnego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% oraz zakaz realizacji wznoszących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych jest konsekwencją zaliczenia działki do objętych strefą zwartych zadrzewień co najmniej w 30%.</p> <p>Wskazane na rysunku projektu planu strefy nie przesądzają o detalicznym jej zasięgu, ani o stopniu zadrzewienia poszczególnych działek. Stopień zadrzewienia powinien wynikać z opracowanego, na potrzeby projektu budowlanego lub projektu podziału</p>

	<p>biologicznie czynnej z 70% na 50%;</p> <p>6. znieść zakaz realizacji wolnostojących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych</p> <p>7. znieść wymóg by nowo realizowane budynki nawiązywały do stylu stworzonego przez architekta Andriollego na przelocie XIX i XX w.;</p> <p>8. znieść wymóg kąta nachylenia połaci dachowych;</p>	<p>uwagi 7, 8:</p> <p>- jednostka terenowa 18.MN+U</p> <p>- dz. ew. 85, 97 obr. 20</p>	<p>eliminowałoby wycinkę drzew, chyba że z projektu zagospodarowania terenu (część projektu budowlanego), będzie jednoznacznie wynikać, że nie ma możliwości całkowitego jej uniknięcia;</p> <p>2) zachowanie wszystkich drzew poza tymi, których wycinka okaże się niezbędna dla realizacji nowego zainwestowania;</p> <p>3) zachowanie wskaźników określających minimalną wielkość działki budowlanej oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną, których wartości podano w rozdziale 3, dla każdej jednostki terenowej par. 19 ust. 3</p> <p>Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:</p> <p>1) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę 1 budynkiem lub segmentem mieszkalnym, wynoszącą:</p> <p>a) 500 m² dla budynku wolnostojącego i 350 m² dla segmentu w zabudowie bliźniaczej – w przypadku działek nie objętych strefą zwartych zadzwień, lub objętych nią co najwyżej w 30%;</p> <p>b) 1200 m² dla budynku wolnostojącego lub segmentu w zabudowie bliźniaczej – w przypadku działek objętych strefą zwartych zadzwień w ponad 30%;</p> <p>z zastrzeżeniem z awaryjnym w par. 7 pkt 5;</p> <p>2) ...;</p> <p>3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy</p>	<p>działki, podkladu geodezyjnego z naniesionymi drzewami.</p> <p>Odstąpienie w projekcie planu od ustalenia podziału na działki objęte i nieobjęte strefą zwartych zadzwień oraz od związanych z tym ograniczeń, mogłoby w krótkim czasie doprowadzić do wycinki wielu drzew i tym samym do pozabawienia charakteru leśnego znacznej części obszaru centrum Michałina.</p> <p>Inną kwestią jest wielkość udziału procentowego strefy zadzwień w powierzchni działki, decydująca o stosowaniu ostrzejszych lub łagodniejszych rygorów w zakresie powierzchni i warunków zagospodarowania działki. Wielkość ta, wynosząca w projekcie 30% wydaje się nadmiernie niska. Dlatego też zmienia się ją na 50%.</p> <p>3. uwaga nieuwzględniona:</p> <p>Zakres ustaleń planów miejscowych określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z rozporządzeniem, w planie miejscowym w ramach ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy, ustala się geometrię dachów.</p> <p>4. uwaga nieuwzględniona:</p> <p>Ustalenie limitu maksymalnej powierzchni zabudowy, wyrażonego w m², oprócz określonego w %, ma na celu zapobieżenie powstawaniu na dużych powierzchniowo działkach, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zbyt dużych gabarytowo lub zbyt licznych budynków. Limit 350 m² powierzchni zabudowy dla działki przeznaczonej pod 1 budynek lub segment jednorodzinny, niezależnie od wielkości działki, wydaje się całkowicie wystarczający.</p>
--	--	--	---	--

	<p>wynoszącą 350 m², lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej z działek budowlanych, wynoszący:</p> <p>a) 50% - w przypadku działek nie objętych srebrną zwarthy zadrzewień lub objętych nią co najwyżej w 30%;</p> <p>b) 70% - w przypadku działek objętych srebrną zwarthy zadrzewień w ponad 30%;</p> <p>5) ...;</p> <p>6) ...;</p> <p>7) dopuszcza się realizację osobnych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych wyłącznie na działkach nie objętych srebrną zwarthy zadrzewień lub objętych nią co najwyżej w 30%;</p> <p>8) ...;</p> <p>9) ...;</p> <p>10) nakazuje się stosowanie w nowo realizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20-45°;</p>		
<p>7. Uwaga nieuwzględniona:</p> <p>Nakaz, by nowo realizowane budynki swoją architekturą, a przede wszystkim detalem nawiązywały do stylu stworzonego przez architekta Andriollogo na przełomie XIX i XX w., charakterystycznego dla historycznej zabudowy pasma Wawer-Józefów-Otwock, dotyczy zabudowy, która ma tworzyć lokalne centrum Michalina. O klimacie tego miejsca, stanowiącego obszar ważnych przestrzeni publicznych, decydować będzie w znacznym stopniu architektura budynków. Nawiązanie do historycznego, lokalnego stylu, głównie detalem wydaje się rozwiązanie najwłaściwszym.</p> <p>Odstąpienie od tego wymogu skutkowałoby powstaniem budynków o całkowicie różnych stylach, co w odbiorze zawsze jest niekorzystne i nie sprzyja budowaniu genius loci, inaczej niepowtarzalnego klimatu danej przestrzeni.</p>			
<p>8. Uwaga nieuwzględniona:</p> <p>Zakres ustaleń planów miejscowych określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z rozporządzeniem, w planie miejscowym w ramach ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy, ustala się geometrię dachów.</p>		<p>ustalenia dla jednostki terenowej 18. MN+U zawiera par. 33</p> <p>ustalenia, których dotyczą uwagi 7, 8;</p> <p>par. 33 ust. 2</p> <p>Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:</p> <p>1) ...;</p>	

2	11.12.2008	Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa, Rada Osiedla Michalin, ul. Marsz. Piłsudskiego 10 bi. 4 05-420 Józefów	odstąpić od ustalania realizacji parkingów na terenie osiedla „Michalin”;	jednostka terenowa 12.MW	<p>2) ...;</p> <p>3) ...;</p> <p>4) ...;</p> <p>5) ...;</p> <p>6) ...;</p> <p>7) ...;</p> <p>8) nakazuje się by nowo realizowane budynki swoją architekturą, a przede wszystkim detałem nawiązywały do stylu stworzonego przez architekta Andriollego na przełomie XIX i XX w., charakterystycznego dla historycznej zabudowy pasma Wawer-Józefów-Otwock;</p> <p>9) ...;</p> <p>10) nakazuje się by zabudowa gospodarza i garażowa nawiązywała architektonicznie (tj. ukształtowaniem bryły, wystrojem elewacji, rozwiązaniami materiałowymi) do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na tych samych działkach budowlanych;</p> <p>11) nakazuje się stosowanie w nowo realizowanych budynkach dachów spadzistych, o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 20-45°;</p>	uwaga nieuwzględniona				<p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>Dla terenu osiedla „Michalin” przyjęto wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych, wynoszący 6 m.p./10 lokal mieszkalnych. Jest to bardzo niski wskaźnik jak dla zabudowy wielorodzinnej. Obecnie wszystkie samochody osobowe mieszkańców osiedla parkują poza jego terenem, głównie na terenie jednostki 11.MW. Zakładając, że w przypadku zabudowy terenu 11.MW, zachowane będą istniejące na nim garaże, to i tak brakować będzie ok. 50 miejsc postojowych. Część z nich może powstać, zgodnie z zapisami projektu planu, w formie zatok wzdłuż ul. Teatralnej i ul. Wąskiej. Jednakże wiązać się to będzie z miejscowym poszerzeniem linii rozgraniczających tych ulic kosztem terenu osiedla. Pozostała część brakujących miejsc będzie musiała, gdy zajdzie taka</p>
---	------------	---	---	--------------------------	---	-----------------------	--	--	--	--

3.	12.12.2008	Rejmer Wojciech,	<p>1. pozostawić dotychczasowe szerokości ulic, między innymi ul. Ks. Skorupki i ul. Słonecznej;</p> <p>2. wyremontować chodnik w ul. Granicznej;</p>	<p>1. jednostki tereno- nowe 13.KD-D i 14.KD-D</p> <p>jednostka terenowa 6.KD-L dz. ew. 114 obr. 20</p> <p>2. jednostka terenowa 3.KD-Z</p>	<p>5) 6) ...; 7) ustala się wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych, wynoszący 6 m.p./10 lokali mieszkalnych, przy uwzględnieniu w bilansie miejsc w garażach usytuowanych na działce nr ew. 80 obr. 20, położonej na terenie jednostki 11. MW, oraz w przyulicznych zatokach parkingowych, których miejsca sytowania wskazano na rysunku planu; ...;</p>	<p>uwagi nieuwzględnione</p>		<p>potrzeba, być zrealizowana we wskazanym na terenie jednostki 12. MW miejscu.</p> <p>Odstąpienie, zgodnie z treścią uwagi, od ustalenia realizacji parkingów w wyznaczonych w projekcie planu miejscach (wzdłuż ulic i na terenie osiedla), mogłoby w przyszłości skutkować niekontrolowanym parkowaniem pojazdów w miejscach od tego nieprzystosowanych, np. na chodnikach lub trawnikach.</p>	<p>uwagi nieuwzględnione:</p> <p>1. Przepisy, dotyczące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zawiera Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Sporządzając projekt planu miejscowego należy stosować się do w/w przepisów. Dlatego też nie jest możliwe pozostawienie dotychczasowych szerokości ulic, w tym także ulic Ks. Skorupki i Słonecznej, gdyż nie spełniają one wymagań w/w rozporządzenia.</p> <p>Zgodnie z nim minimalne szerokości dróg na terenach zabudowanych powinny wynosić: dla ulic klasy dojazdowej 10 m, dla ulic klasy lokalnej 12 m, dla ulic klasy zbiorczej 15 m itd..</p> <p>Ponieważ zmienia się w projekcie planu klasę ul. Słonecznej z lokalnej na dojazdową, to zarówno szerokość jej jak i ul. Ks. Skorupki ustala się na 10 m.</p> <p>2. nie dotyczy projektu planu</p>
----	------------	------------------	---	---	--	------------------------------	--	---	---

4.	12.12.2008	Sulejowie Aleksandra i Tomasz,	<p>1. rozbudowę infrastruktury realizować w obecnej szerokości ul. Słonecznej, mierzając na odcinku</p> <p>2. rozbudowę infrastruktury realizować w obecnej szerokości ul. Różkosznej, na odcinku przy posesji Słoneczna 20;</p> <p>3. zorganizować spotkanie publiczne w sprawie projektu planu;</p>	<p>1. jednostka terenowa 6.KD-L</p> <p>2. jednostka terenowa 7.KD-L</p> <p>3. uwaga nie dotyczy nieruchomości lub jednostek terenowych</p>	<p>1. i 2. ustalenia dla jednostek terenowych 6.KD-L i 7.KD-L zawiera par. 51</p> <p>ustalenia, których dotyczą uwagi 1, 2:</p> <p>1. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:</p> <p>2) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą 12,0+12,5 m;</p> <p>3) 3)</p> <p>2. nie dotyczy ustaleń planu</p>	1. uwaga nieuwzględniona w części	<p>1. uwaga nieuwzględniona w części</p> <p>Zmienia się klasyfikację ul. Słonecznej z drogi lokalnej na dojazdową i zawęża jej szerokość w liniach rozgraniczających do 10 m.</p> <p>Po dokonaniu tej zmiany przyjęta szerokość ul. Słonecznej stanowi minimum jakie przewiduje dla dróg klasy dojazdowej Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zmniejszenie szerokości ul. Słonecznej nie zapobiegnie konieczności poszerzenia tej drogi kosztłem działek położonych po wschodniej jej stronie, na odcinku przy posesjach Słoneczna 18-20.</p> <p>Infrastruktura realizowana będzie w docelowych liniach rozgraniczających drogi.</p> <p>2. uwaga nieuwzględniona</p> <p>Przyjęta szerokość 12 m ul. Różkosznej stanowi minimum jakie przewiduje dla dróg klasy lokalnej Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.</p> <p>Infrastruktura realizowana będzie w docelowych liniach rozgraniczających drogi.</p> <p>3. uwaga nieuwzględniona</p> <p>dotyczy zagadnień proceduralnych</p>	<p>j.w.</p> <p>j.w.</p> <p>uwagi nieuwzględnione</p>	<p>j.w.</p> <p>uwagi nieuwzględnione</p> <p>ustalenia, których dotyczą uwagi:</p> <p>1. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, z wiążącego z uchwaleniem planu.</p> <p>2. Wysokości stawek procentowych, o których mowa w ust. 1, wynoszą:</p> <p>1) 30% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN.</p>	<p>uwagi nieuwzględnione:</p> <p>Zakres ustaleń planów miejscowych określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego z zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z w/w przepisami prawnymi, w planie miejscowym ustala się obowiązkowo dla każdego z wydziałonych w planie terenów (jednostek terenowych) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, z wiążącego z uchwaleniem planu. Ustalenie w/w stawki procentowej nie przesądza o tym, czy w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost czy obniżenie wartości nieruchomości. Jeżeli wzrost nie nastąpi stawka nie będzie miała</p>
5.	11.12.2008	Lewandowscy Urszula i Robert,		j.w.	j.w.	j.w.	j.w.	j.w.		
6.	12.12.2008	Nalej Romana i Tadeusz,	<p>1. nie ustalać dla jednostki terenowej 6.MN stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, z wiążącego z uchwaleniem planu;</p> <p>2. wprowadzić do planu zapis, mówiący o zmniejszeniu wartości nieruchomości na terenie jednostki 6.MN</p>	<p>jednostka terenowa 6.MN</p> <p>dz. ew. 49 obr. 20</p>	<p>ustalenia, których dotyczą uwagi:</p> <p>1. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, z wiążącego z uchwaleniem planu.</p> <p>2. Wysokości stawek procentowych, o których mowa w ust. 1, wynoszą:</p> <p>1) 30% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN.</p>	uwagi nieuwzględnione	<p>uwagi nieuwzględnione:</p> <p>Zakres ustaleń planów miejscowych określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego z zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z w/w przepisami prawnymi, w planie miejscowym ustala się obowiązkowo dla każdego z wydziałonych w planie terenów (jednostek terenowych) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, z wiążącego z uchwaleniem planu. Ustalenie w/w stawki procentowej nie przesądza o tym, czy w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost czy obniżenie wartości nieruchomości. Jeżeli wzrost nie nastąpi stawka nie będzie miała</p>	<p>uwagi nieuwzględnione</p> <p>ustalenia, których dotyczą uwagi:</p> <p>1. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, z wiążącego z uchwaleniem planu.</p> <p>2. Wysokości stawek procentowych, o których mowa w ust. 1, wynoszą:</p> <p>1) 30% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN.</p>		

7.	10.12.2008	Szarek Mariusz,	o 50%;	1. zmniejszyć wielkość ścieżka naroża działki przy skrzyżowaniu ulic Małej i Uśmiech z 5m x 5m na 2m x 2m; 2. zmienić przeznaczenie terenu leżącego między ulicami: marsz Piłsudskiego, Graniczną, Teatralną i Armii Krajowej, na takie, które umożliwi budowę supermarketu	1. jednolite tereny 2. dz. ew. 57 obr. 20 3. jednolite tereny 23.U	11.MW, 12.MW, 13.MW/m+U, 14.MW/m+U, 15.MN+U, 16.MN+U, 17.MN+U, 18.MN+U, 19.MN+U, 20.MN+U, 21.MN+U, 22.MN+U, 23.U, 24.U, 25.U, 26.U; 2) ...;	ustalenia, których dotyczy uwaga 1. zawiera rysunek projektu planu	uwagi nieuwzględniona	1. uwaga nieuwzględniona Ścieżka naroża działki ew. 57 obr. 20 przy skrzyżowaniu ulic Małej i Uśmiech zostało zaprojektowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. W myśl w/w rozporządzenia, na skrzyżowaniach ulic klasy lokalnej lub dojazdowej z ulicą klasy lokalnej lub dojazdowej, powinny być stosowane ścieżka linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m. 2. uwaga nieuwzględniona poza planem zgodnie z uchwałą etapującą nr 293/VI/2013 RM Józefowa z dnia 24 maja 2013r.	zastosowania. W świetle w/w przepisów w planie miejscowym nie ustala się tego, czy w związku z jego uchwaleniem nastąpi obniżenie wartości nieruchomości.
8.	08.12.2008	Lachowicz Stanisława, Dariusz Marek, Marcin Andrzej,	zmienić przeznaczenie jednolite tereny 8.MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) na analogiczne jak dla jednolite 22.MN+U (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	jednolite tereny 8.MN i 22.MN+U dz. ew. 66 obr. 20	ustalenia dla jednolite tereny 8.MN zawiera par. 23 ustalenia dla jednolite tereny 22.MN+U zawiera par. 37 ustalenia, których dotyczy uwaga: par. 23 Dla jednolite tereny 8.MN: 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednolite tereny jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wznoszącej lub bliźniaczej. 2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe, sytuowane w parterach budynków mieszkalnych lub w osobnych budynkach, przy czym powierzchnia użytkowa usług	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona Różnicą pomiędzy jednostkami terenowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN) a jednostkami terenowymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi (MN+U) jest zakres możliwych do realizacji usług. W przypadku jednostek MN może on stanowić 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodzinnej. Ponadto na działce nie może znajdować się wyłącznie zabudowa usługowa. W przypadku jednostek MN+U na działce mogą istnieć wyłącznie obiekty usługowe, a ich wielkość nie zależy od powierzchni ewentualnego budynku mieszkalnego. Zasięg jednostek MN+U ogranicza się do terenów bezpośrednio przylegających do istniejących i planowanych ważnych przestrzeni publicznych centrum Michałina, tj. do ul. marsz. Piłsudskiego i zielonego skweru przy ul. Granicznej (jednostki 27.ZP, 28.ZP). Przy wyznaczeniu jednostek MN+U, na których stopniowo zabudowa mieszkaniowa powinna być zastępowana zabudową usługową i mieszkalno-usługową, brano także pod uwagę uciążliwość jakie niesie z sobą sąsiedztwo z ruchliwymi ulicami, skwerem i linią kolejową. Nie byłoby zasadne stwarzanie takich możliwości w zakresie realizacji usług na pozostających terenach, w			

									większości zabudowanych obecnie wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.	
9.	08.12.2008	Zdaniecki Sławomir,	pozostawić dotychczasową szerokość ul. Teatralnej, ustalając wyłącznie realizację projektowanego, szerokiego na 6 m odcinka tej ulicy, przebiegającego przez dz. ew. 108 obr. 20 (teren domu dziecka);	jednostka terenowa 5.KD-L	nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodziennego. 3. 4. 5. 6. par. 37. Dla jednostki terenowej 22.MN+U: 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych (patrz definicja par. 4 pkt 9). 2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy: 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;	ustalenia dla jednostki terenowej 5.KD-L zawiera par. 51 ustalenia, których dotyczy uwaga 1: par. 51 ust. 2 Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania: 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą 12,0±12,5 m;	uwaga nie uwzględniona w części	uwaga nie uwzględniona w części	uwaga nie uwzględniona w części: Zmienia się klasyfikację ul. Teatralnej z drogi lokalnej na dojazdową i zawęża jej szerokość w liniach rozgraniczających do 10 m. Na odcinku od ul. Granicznej do ul. Armii Krajowej planowane poszerzenie ul. Teatralnej nastąpi kosztem dz. ew. 108 obr. 20 (teren domu dziecka), leżącej po stronie wschodniej tej drogi.	
10.	09.12.2008	Zawicka Anna,	1. odstąpić od poszerzenia ul. Małej do 10 m, dopuszczając wyłącznie drobne ścięte naroznika dz. ew. 53/1 obr. 20 w rejonie skrzyżowania ul. Małej z ul.	1. jednostka terenowa 11.KD-D 2. nie dotyczy nieruchomości	nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej części mieszkalnej budynku jednorodziennego. 3. 4. 5. 6. par. 37. Dla jednostki terenowej 22.MN+U: 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych (patrz definicja par. 4 pkt 9). 2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy: 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych;	ustalenia dla jednostki terenowej 11.KD-D zawiera par. 52 Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania: 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających wg	uwagi nieuwzględnione	uwagi nieuwzględnione	1. uwaga nieuwzględniona Przepisy, dotyczące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zawiera Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie z nimi minimalne szerokości dróg dojazdowych, a taką drogą jest ul. Mała, na terenach miast powinny wynosić 10 m. Poszerzenie ul.	

	<p>Uśmieci;</p> <p>2. sformułować jasniej treść par. 15 i wprowadzić zapis o wyplacie odszkodowań właścicielom nieruchomości, których wartość spadnie w wyniku uchwalenia planu;</p> <p>3. wprowadzić bardziej restrykcyjne warunki zabudowy na terenach zalesionych /</p>	<p>jednostek terenowych</p> <p>3. jednostki terenowe objęte w całości lub części wyznaczoną na rysunku projektu planu strefą zadrzewień</p>	<p>rysunku planu, wynoszące:</p> <p>a) b) c) d) ...;</p> <p>e) dla drogi oznaczonej symbolem 13.KD-D – 10,0 m,</p> <p>f) dla drogi oznaczonej symbolem 14.KD-D – 10,0 m,</p> <p>g) ...;</p> <p>2. ustalenia, których dotyczy uwaga 2.</p> <p>par. 15</p> <p>1. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.</p> <p>2. Wysokości stawek procentowych, o których mowa w ust. 1, wynoszą:</p> <p>1) 30% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN/m+U, 14.MN/m+U, 15.MN+U, 16.MN+U, 17.MN+U, 18.MN+U, 19.MN+U, 20.MN+U, 21.MN+U, 22.MN+U, 23.U, 24.U, 25.U, 26.U;</p> <p>2) 0% dla jednostek terenowych oznaczonych symbolami: 27.ZP, 28.ZP, 29.IE, 30.IE, 31.IE.</p> <p>3) 0% dla terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: 1.KD-G, 2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-Z, 5.KD-L, 6.KD-L, 7.KD-L, 8.KD-L, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D, 16.KDW, 17.KP, 18.KP.</p> <p>3. ustalenia, których dotyczy uwaga 3.</p>		<p>Małej kosztem działki ew. 53/1 obr. 20 jest konsekwencją jej szerokości i przebiegu na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Uśmieci.</p> <p>2. uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zapisy par. 15 są jasne i zgodne z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Zgodnie z w/w aktami prawnymi, w planie miejscowym ustala się obowiązkowo dla każdego z wydzielonych w planie terenów (jednostek terenowych) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu. Ustalenie w/w stawki procentowej nie przesądza o tym, czy w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost czy obniżenie wartości nieruchomości. Jeżeli wzrost nie nastąpi stawka nie będzie miała zastosowania.</p> <p>W świetle w/w aktów prawnych w planie miejscowym nie ustala się kwestii związanych z wyplatami odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.</p> <p>3. uwaga nieuwzględniona</p> <p>Ustalenia projektu planu w zakresie warunków zabudowy w strefach tzw. zadrzewień są wystarczająco restrykcyjne. Dalsze ich zaostrzenie w praktyce uniemożliwiłoby racjonalną zabudowę działek. W innych wnioskach postuluje się o złagodzenie ograniczeń związanych z w/w strefą.</p>
--	--	---	---	--	---

11.	05.12.2008	Przedsiębiorstwo Budowlane „Stocki” Sp. z o. o., ul. Warszawska 39, 05-400 Otwock	zmienić przeznaczenie jednostki terenowej 14.MWm+U z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usług na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi;	dz. ew. 48/2 obr. 20	<p>par. 8 ust. 5</p> <p>W stosunku do działek budowlanych, objętych w całości lub fragmentarycznie strefami zwartych zadrzewień (patrz definicja par. 4 pkt 18), wyznaczonymi orientacyjnie na rysunku planu, obowiązują:</p> <p>1) takie kształtowanie i sytuowanie projektowanej zabudowy, chodników, dojazdów i ewentualnych parkingów, które eliminowałyby wycinkę drzew, chyba że z projektu zagospodarowania terenu (część projektu budowlanego), będzie jednoznacznie wynikać, że nie ma możliwości całkowitego jej uniknięcia;</p> <p>2) zachowanie wszystkich drzew poza tymi, których wycinka okaże się niezbędna dla realizacji nowego zabudowania;</p> <p>zachowanie wskaźników określających minimalną wielkość działki budowlanej oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną, których wartości podano w rozdziale 3, dla każdej jednostki terenowej.</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>		<p>uwaga nieuwzględniona</p> <p>W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie docelowe. Istniejące zagospodarowanie jest z pewnością istotnym uwarunkowaniem, brany po uwagę przy jego ustalaniu. Nie zawsze jednak jest ono zgodne z polityką rozwoju przestrzennego władz miasta lub gminy, wyrażaną w strategii rozwoju i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tak też jest w przypadku istniejącej zabudowy wielorodzinnej na działce ew. 48/2 obr. 20. Docelowe zagospodarowanie tego terenu ma stanowić zabudowa wielorodzinna małogabarytowa. Do czasu jej realizacji, istniejąca zabudowa może funkcjonować zgodnie z decyzjami, w oparciu o które została zrealizowana. Może być też remontowana.</p>	
-----	------------	--	---	----------------------	---	------------------------------	--	--	--

				<p>nie przekraczającej 2 kondygnacji nadziemnych z trzecią kondygnacją poddasza użytkowego, o kubaturze pojedynczego budynku lub segmentu, zbliżonej do kubatury budynków w zabudowie jednorodzinnej - tj. nie przekraczającej 2100 m³, 11) 12) 13) 14) 15) 16) 17) 18) 19) 20) 21) 22) 23) 24) 25) ... par. 29 ust. 1.</p> <p>Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa.</p>		<p>uwagi nieuwzględnione</p>		<p>1. uwaga nieuwzględniona Jednym z podstawowych celów planowania przestrzennego jest ład przestrzenny, rozumiany – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.</p> <p>Podstawowym narzędziem realizacji ładu przestrzennego są plany miejscowe.</p> <p>Zapisy planów, by były skuteczne muszą być obligatoryjne. Formułowane są w formie ustaleń, nakazów, zakazów i dopuszczeń. Działają jednak dopiero wówczas, gdy podejmowane są działania inwestycyjne przez inwestora, posiadającego prawo do terenu.</p> <p>2. uwaga nieuwzględniona Przepisy dotyczące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zawiera Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich wytyczenie. Zgodnie z nimi minimalne szerokości dróg dojazdowych, a taką drogą jest ul. Mała, na terenach miast powinny wynosić 10 m. Poszerzenie ul. Małej kosztem działki ew. 53/4 obr. 20 jest konsekwencją jej szerokości i przebiegu na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Uśmiech.</p> <p>3., 4., 5., 6., 17. uwagi nieuwzględnione</p>
12.	05.12.2008	Sobczyński Cezary,	<p>1. odstąpić od wszystkich obligatoryjnych zapisów planu odnoszących się do działki ew. 53/4 obr. 20</p> <p>2. odstąpić od poszerzenia ul. Małej kosztem w/w działki;</p> <p>3. odstąpić od zapisu ustalającego utworzenie pierzei usługowej na terenie jednostki 21.MN+U lub zastąpić zapisem dopuszczającym utworzenie pierzei ulicznej;</p> <p>4. odstąpić od zapisu dla jednostki terenowej 21.MN+U, dopuszczającego od strony ul. Teatralnej realizację wyłącznie budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych;</p> <p>5. odstąpić od zapisu dla jednostki terenowej 21.MN+U,</p>	dz. ew. 53/4 obr. 20	jednostka terenowa 21.MN+U	<p>ustalenia dla jednostki terenowej 21.MN+U zawiera par. 36</p> <p>ustalenia, których dotyczy uwaga 1-7.</p> <p>par. 36: Dla jednostki terenowej 21.MN+U: 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej i usługi z zakresu usług podstawowych (patrz definicja par. 4 pkt 9).</p> <p>2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy: 1) dopuszcza się realizację budynków i segmentów zarówno mieszkalnych, usługowych jak i o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno-usługowych; 2) ustala się minimalną wielkość działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę, wynoszącą: a) 500 m² - w przypadku dz. 53/4 obr. 20 b) 500 m² - w przypadku dz. 53/4 obr. 20</p>	<p>nie przekraczającej 2 kondygnacji nadziemnych z trzecią kondygnacją poddasza użytkowego, o kubaturze pojedynczego budynku lub segmentu, zbliżonej do kubatury budynków w zabudowie jednorodzinnej - tj. nie przekraczającej 2100 m³, 11) 12) 13) 14) 15) 16) 17) 18) 19) 20) 21) 22) 23) 24) 25) ... par. 29 ust. 1.</p> <p>Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa.</p>	

			<p>ustalającego, że wysokość budynków tworzących pierzeję nie może być niższa niż 2 kondygnacje nadziemne, wprowadzić natomiast zapis ustalający, że na terenie jednostki zabudowa nie może być wyższa niż 2 kondygnacje;</p> <p>6. odstąpić od zapisu dla jednostki terenowej 21.MN+U, nakazującego urządzenie przestrzeni pomiędzy ul. Teatralną a zabudową tworzącą pierzeję w nawiązaniu do docelowego zagospodarowania tej ulicy;</p> <p>7. odstąpić od zapisu dla jednostki terenowej 21.MN+U, nakazującego wytworzenie akcentu przestrzennego w miejscu wskazanym na rysunku planu;</p> <p>8. odstąpić od zapisu dla jednostki terenowej 23.U, nakazującego lokalizowanie wejść do lokali usługowych w budynkach tworzących pierzeję, od strony ul. Teatralnej;</p> <p>9. odstąpić od zapisu dla jednostki terenowej 23.U, ustalającego, że wysokość budynków tworzących pierzeję nie może być niższa niż 2 kondygnacje</p>	<p>z wartych zadrzewień, o której mowa w par. 8 ust. 5, lub objętych nią co najwyżej w 30%,</p> <p>b) 1200 m² - w przypadku dźwiaków objętych strefą z wartych zadrzewień w ponad 30%,</p> <p>z zastrzeżeniem zawartym w par. 7 pkt 5;</p> <p>3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz na: a) 11 m dla budynków mieszkalnych, b) 12 m dla budynków usługowych bądź mieszkalno-usługowych;</p> <p>4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej z dźwiaków budowlanych, wynoszący: a) 0,6 - w przypadku dźwiaków objętych strefą zadrzewień lub objętych nią co najwyżej w 30%, b) 0,4 - w przypadku dźwiaków objętych strefą zadrzewień w ponad 30%;</p> <p>uwagi 8 i 9. jednostka terenowa 23.U - poza planem</p> <p>uwaga 10. ustalenia dla jednostki terenowej 1.KD-G zawiera par. 47</p> <p>ustalenia dla jednostki terenowej 10.KD-D zawiera par. 52</p> <p>par. 13. ust. 6 Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze planu ustala się układ lokalnych i dojazdowych dróg publicznych, powiązany z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego, o których mowa w</p>			<p>Przyjęte w projekcie planu zasady zagospodarowania terenu jednostki 23.U i terenów jednostek sąsiednich, w tym jednostki 21.MN+U mają na celu ukształtowanie zabudowy usługowej, tworzącej część lokalnego centrum usługowego Michalina, w formie zabudowy pierzeiowej wokół trójkątnego zielonego skweru (jednostki 27.ZP i 28.ZP). Wymagania projektu, stawiane zabudowie na tych terenach, a przede wszystkim zabudowie, która w przyszłości ma tworzyć pierzeję usługową, mają zapewnić odpowiednio wysoki, ujednolicony standard przestrzenny centrum.</p> <p>Przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość nowej zabudowy na terenie jednostki 21.MN+U oraz 23.U, wynosząca 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe oraz 12 m, nie odbiega od wysokości wielu istniejących w sąsiedztwie budynków. Ustalenie minimalnej wysokości budynków tworzących pierzeję na 2 kondygnacje nadziemne ma na celu wyeliminowanie parterowej zabudowy usługowej, jako substandardowej w miejscu takim jak przyszłe centrum Michalina.</p> <p>Zapis, nakazujący urządzenie przestrzeni pomiędzy ul. Teatralną a zabudową tworzącą pierzeję w nawiązaniu do docelowego zagospodarowania tej ulicy, ma na celu zapobiezenie sytuacji jaka ma miejsce przed obiektami usługowymi wzdłuż ul. marsz. Piłsudskiego, vis a vis przystanku kolejowego Michalin. W praktyce oznacza to właściwe zaprojektowanie dojazdów i podjazdów do obiektów usługowych oraz urządzenie ewentualnych ogródków gastronomicznych.</p> <p>Zapis, nakazujący wytworzenie akcentu przestrzennego w miejscu wskazanym na rysunku planu, ma na celu ubogacenie przestrzeni skweru (jednostki 27.ZP i 28.ZP), który ma stanowić jeden z najważniejszych elementów centrum.</p> <p>W praktyce oznacza to realizację w tym miejscu naroznika budynku wyróżniającego się spośród najbliższej zabudowy formą, detailem lub rozwiązaniem materiałowym.</p> <p>Większość obiektów usługowych na terenie jednostki 23.U będzie miała wejścia od strony skweru. Od strony ul. Teatralnej pierzeja usługowa kończy się na wysokości południowo-wschodniego narożnika działki ew. 51 obr. 20, czyli ilość wejść od tej strony będzie nieznaczną.</p> <p>Wprowadzenie do ustaleń planu zmian wynikających z uwag znacznie ograniczyłoby możliwości rozwiązań</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

13.	05.12.2008	Sadurski Krzysztof,	1. ograniczyć do 2 kondygnacji wysokość zabudowy na terenie jednostki 23.U. w części położonej naprzeciwko nieruchomości przy ul.	jednostka terenowa 23.U jednostka terenowa 5. KD-L	ust. 1. par. 13 ust. 8 Ustala się powiązania dróg publicznych, o których mowa w ust. 6 z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego wyłączone poprzez skrzyżowania: 1) ulic Obronców Westerplatte, ks. Skorupki i Rozkosznej z ul. marsz. Piłsudskiego – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”; 2) ulic Wąskiej, Obronców Westerplatte, Armii Krajowej, Małej i Rozkosznej z ul. 3 Maja – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”; ulic Teatralnej i Słonecznej z ul. Graniczną – oba jednopoziomowe „o pełnych relacjach”.	ust. 1. par. 13 ust. 8 Ustala się powiązania dróg publicznych, o których mowa w ust. 6 z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego wyłączone poprzez skrzyżowania: 1) ulic Obronców Westerplatte, ks. Skorupki i Rozkosznej z ul. marsz. Piłsudskiego – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”; 2) ulic Wąskiej, Obronców Westerplatte, Armii Krajowej, Małej i Rozkosznej z ul. 3 Maja – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”; ulic Teatralnej i Słonecznej z ul. Graniczną – oba jednopoziomowe „o pełnych relacjach”.	uwagi nieuwzględnione	funkcjonalnych i przestrzennych centrum usługowego. Umożliwiliby natomiast dużą dowolność w kształtowaniu zabudowy i przestrzeni, jak również w sytuowaniu usług – co mogłoby przekreślić szansę na powstanie centrum stanowiącego atrakcyjną przestrzeń publiczną Michalina 8. i 9. uwagi nieuwzględnione jednostka 23.U poza planem zgodnie z uchwałą etapującą nr 293/VI/2013 RM Józefowa z dnia 24 maja 2013r. 10. uwaga nieuwzględniona Ulica marsz. Piłsudskiego jest drogą klasy głównej. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, drogi klasy głównej nie powinny mieć powiązań z drogami klasy niższej niż lokalna, a odstęp między skrzyżowaniami, także tymi na tzw. „prawie skręty”, nie mogą być mniejsze niż 500 m (wyjątkowo 400 m). Skrzyżowanie ul. Armii Krajowej, będącej drogą klasy dojazdowej, z ul. marsz. Piłsudskiego znajdowałoby się, przy uwzględnieniu uwagi, w odległości niecałych 100 m od skrzyżowania tej drugiej z ul. Graniczną. Jest to zdecydowanie za mało, by można było zastosować odstępowo od przepisów. 11. uwaga nieuwzględniona Zakres ustalen planów miejscowych określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww przepisami prawnymi w planie miejscowym nie reguluje się kwestii, stanowiących treść art. 36 ust. 1, 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a związanych z uniemożliwieniem lub ograniczeniem korzystania z nieruchomości oraz z obniżeniem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem	uwagi nieuwzględnione jednostka 23.U poza planem zgodnie z uchwałą etapującą nr 293/VI/2013 RM Józefowa z dnia 24 maja 2013r.
-----	------------	---------------------	---	---	--	--	-----------------------	--	---

14.	03.12.2008	Kocot Jolanta i Jacek,	Teatralnej 26A; 2. wprowadzić z akaz realizacji parkingów wzdłuż ul. Teatralnej; 3. wprowadzić z akaz sytuowania wejść do obiektów usługowych na terenie jednostki 23.U od strony ul. Teatralnej;	dz. ew. 41 obr. 25 jednostki terenowe 6.KD-L, 14.KD-D	ustalenia dla jednostki terenowej 6.KD-L zawiera par. 51 ustalenia dla jednostki terenowej 14.KD-D zawiera par. 52 ustalenia, których dotyczą uwagi zawiera rysunek projektu planu oraz: par. 51 Dla jednostek terenowych ... , 6.KD-L ... ; 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są drogi publiczne klasy lokalnej – ... , oznaczona symbolem 6.KD-L ul. Słoneczna, 2. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania: 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą: 2) 3) 4) ... ; 3. par. 52 Dla jednostek terenowych ... , 14.KD-D, ... ; 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są drogi publiczne klasy dojazdowej – ... , oznaczona symbolem 14.KD-D ul. Szkolna,	uwagi nieuwzględnione	<p>1. uwaga nieuwzględniona Ścięcie naroża działki przy skrzyżowaniu ulic Ks. Skorupki i Słonecznej zostało zaprojektowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. W myśl w/w rozporządzenia, na skrzyżowaniach ulic klasy lokalnej lub dojazdowej z ulicą klasy lokalnej lub dojazdowej, powinny być stosowane ścięta linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m.</p> <p>2. uwaga nieuwzględniona Zmienia się klasyfikację ul. Słonecznej z drogi lokalnej na dojazdową i zawęża jej szerokość w liniach rozgraniczających do 10 m.</p> <p>Po dokonaniu tej zmiany przyjęte szerokości ul. Słonecznej i ul. Ks. Skorupki stanowią minimum jakie przewiduje dla dróg klasy dojazdowej Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zmniejszenie szerokości ul. Słonecznej nie z apobiegnie jednak poszerzeniu tej drogi kosztem działki ew. 41 obr. 25.</p> <p>Od strony ul. Ks. Skorupki (w projekcie planu odcinek tej ulicy na zachód od ul. Słonecznej wraz z ul. Szkolną opisano jako drogę 14.KD-D) linia rozgraniczająca drogi przebiega po granicy działki.</p>
-----	------------	------------------------	---	---	---	-----------------------	---

15.	03.12.2008	Skiba-Lickel Aldona, Lickel Albert, Sara, Yann, Emmanuel, Antczak-Diakowska Aldona, Diakowski Piotr,	odstąpić od planowanej lokalizacji wiaduktu przez linię kolejową na ciągu ul. Werbeny i zachować dotychczasowy leśny charakter Michalina i tej ulicy;	głównie tereny poza obszarem planu, częściowo jednostka terenowa 4.KD-Z	2. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania: 1) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszące: a) b) c) d) e) ...; f) dla drogi oznaczonej symbolem 14.KD-D – 10,0 m, g) ...; ustalenia dla jednostki terenowej 4_KD-Z zawiera par. 50 ustalenia, których dotyczy uwaga: par. 50 Dla jednostki terenowej 4_KD- Z: 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Werbeny. 2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania: 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszącą 20,0+22,0 m; 2) ustala się realizację elementów bezkolizyjnego przejazdu przez linię kolejową; 3) ustala się powiązania drogi z innymi drogami publicznymi poprzez skrzyżowania wymienione w par. 13 ust. 3; 4) ustala się przekrój drogi jako jednojezdniowy; 5) ustala się prowadzenie ciągów pieszych (chodników) po obu stronach drogi; dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych w drodze	uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona Lokalizację wiaduktu przez linię kolejową na ciągu ul. Werbeny przyjęto z opracowywanej równolegle z planem, zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe muszą być zgodne ze studium.	
16.	01.12.2008	Gaudasiński Agnieszka i Krzysztof,	pozostawić dotychczasową szerokość ul. Słonecznej, lub	dz. ew. 55 obr. 25 jednostka	ustalenia dla jednostki terenowej 6_KD-L zawiera par. 51	uwaga nieuwzględniona w części		uwaga nieuwzględniona w części Zmienia się klasyfikację ul. Słonecznej z drogi lokalnej na dojazdową i zawęża jej szerokość w liniach rograniczających do 10 m.	

<p>3. wprowadzić korekty w zapisach, eliminując określenie „dopuszcza się”, lub obwarować je ścisłymi warunkami;</p> <p>4. nie ustalać wzrostu wartości działki ew. 53/3 obr. 20, związanego z uchwaleniem planu;</p> <p>5. ujednolicić szerokości dróg tych samych klas, zgodnie z przepisami;</p>	<p>terenowe 5.KD-L 6.KD-L 7.KD-L 8.KD-L 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D, 15.KD-D</p>	<p>uchwaleniem planu, tylko samego wzrostu wartości działki</p> <p>5. ustalenia, których dotyczy uwaga 5. par. 13 ust. 7</p> <p>Ustala się przebiegi dróg publicznych, o których mowa w ust. 5, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określa się szerokości tych dróg, wynoszące:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla odcinka ul. Teatrальной na południe od ul. Obrońców Westerplatte, o klasie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 5.KD-L – 12; 5 m (wg rysunku planu); 2) dla ul. Słonecznej o klasie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 6.KD-L – 12 m; 3) dla ul. Rzekoszej o klasie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 7.KD-L – 12 m; 4) dla ul. Obrońców Westerplatte o klasie drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 8.KD-L – 12 m; 5) dla ul. Wąskiej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 9.KD-D – 10 m; 6) dla ul. Armii Krajowej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 10.KD-D – 11 m; 7) dla ul. Małej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 11.KD-D – 10 m; 8) dla ul. Uśmiech o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 12.KD-D – 8 m; 9) dla ul. ks. Skorupki o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 13.KD-D – 10 m; 10) dla ul. Szkolnej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 14.KD-D – 10 m; 								
<p>jednoznaczne i nie ma potrzeby ich uściślenia.</p> <p>4. Uwaga nieuwzględniona</p> <p>W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustala się czy w związku z jego uchwaleniem nastąpi wzrost czy też spadek wartości konkretnej nieruchomości. Ustala się wyłącznie wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu.</p> <p>5. Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Przepisy, dotyczące szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających, zawiera Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie z nimi minimalne szerokości dróg na terenach miast powinny wynosić 12 m w przypadku ulic lokalnych i 10 m w przypadku ulic dojazdowych. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych między innymi istniejącym zagospodarowaniem, rozporządzenie dopuszcza przyjęcie mniejszych szerokości. Ustalone w projekcie planu szerokości dróg publicznych są zgodne z przepisami.</p>										

19.	05.11.2008	Rechnio Michał i Andrzej,	nie likwidować skrzyżowania ul. Uśmiech z ul. Graniczną i utrzymać dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenu sklepu O.K.;	jednostki terenowe 3.KD-Z i 12.KD-D jednostka terenowa 24.U	dla odcinka ul. Teatralnej na północ od ul. Obrońców Westerplatte, o klasie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 15.KD-D – 12 m. ustalenia dla jednostki terenowej 3.KD-Z zawiera par. 49 ustalenia dla jednostki terenowej 12.KD-D zawiera par. 52 ustalenia dla jednostki terenowej 24.U zawiera par. 39 ustalenia, których dotyczy uwaga: par. 13 ust. 8 Ustala się powiązania dróg publicznych, o których mowa w ust. 5 z drogami publicznymi miejscowego wyłączenie poprzez skrzyżowania: 1) ulic Obrońców Westerplatte, ks. Skorupki i Rozkosznej z ul. marsz. Piłsudskiego – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”; 2) ulic Wąskiej, Obrońców Westerplatte, Armii Krajowej, Matej i Rozkosznej z ul. 3 Maja – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”; 3) ulic Teatralnej i Słonecznej z ul. Graniczną – oba jednopoziomowe „o pełnych relacjach”. par. 49 ust. 2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania: 1) ...; 2) ustala się powiązania drogi z innymi drogami publicznymi poprzez skrzyżowania wymienione w par. 13 ust. 3 i 8; 3) 4) 5) ... par. 52 ust. 2 Dla jednostek terenowych	uwaga nieuwzględniona w części	uwaga nieuwzględniona w części	Odstepuje się od likwidacji skrzyżowania ul. Uśmiech z ul. Graniczną, jednakże ogranicza się relacje na tym skrzyżowaniu wyłącznie do skrętów w prawo. Zmiana ta pozwoli na obsługę komunikacyjną terenu sklepu O.K. zgodną z wnioskiem. Jednakże zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z dróg publicznych ustalają zarządcy tych dróg.
-----	------------	------------------------------	--	--	--	--------------------------------	--------------------------------	--

				<p>obowiązują następujące zasady zagospodarowania:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ... 2) ustala się powiązania dróg: a) z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego poprzez skrzyżowania wymienione w par. 13 ust. 8, b) ze sobą nawzajem oraz drogami publicznymi klasy lokalnej poprzez skrzyżowania „o pełnych relacjach”. <p>ustalenia dla jednostki terenowej 11.MW zawiera par. 26</p> <p>ustalenia, których dotyczy uwaga:</p> <p>par.13 ust. 12:</p> <p>W zakresie parkowania ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych, na własnej działce budowlanej, przy zachowaniu wskaźników określonych w pkt. 2, 2) następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych: <p>a) b) c) d) e) ...</p> <p>f) dla zabudowy mieszkaniowej wielobrodziny – wg ustalen dla jednostek terenowych 11.MW i 12. MW, zawartych w rozdziale 3,</p> <p>g) h) ...</p> <p>przy czym na 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego (stanowisko) należy zapewnić teren o powierzchni nie mniejszej niż 11,5 m² (5x2,3m), nie licząc dojazdu.</p>	<p>uwaga nieuwzględniona w części</p>	
20.	<p>14.11.2008</p> <p>Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Andriollego 54, 05-400 Otwock</p>	<p>zmienić wskaźnik zaspokojenia potrzeb parkingowych z 20 m.p./10 lokali mieszkalnych na 15 m.p./10 lokali mieszkalnych</p>	<p>Jednostka terenowa 11.MW</p>		<p>uwaga nieuwzględniona w części</p> <p>uważa nieuwzględniona w części</p> <p>uważa</p>	
21.	<p>13.11.2008</p> <p>Borkowski</p>	<p>utrzymać</p>	<p>Jednostka</p>		<p>uwaga nieuwzględniona w części</p>	

	<p>Grzegorz, Rechnio Michał, Choiński Franciszek, Makowski Łukasz,</p>	<p>dotychczasowe zasady ruchu drogowego na ul. Uśmiec</p>	<p>terenowa 12.KD-D</p>	<p>terenowej 12.KD-D zawiera par. 52 ustalenia, których dotyczy uwaga: par. 13 ust. 8 Ustala się powiązania dróg publicznych, o których mowa w ust. 5 z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego wyłącznie poprzez skrzyżowania: 1) ulic Obrótców Westerplatte, ks. Skorupki i Rozkosznej z ul. marsz. Piłsudskiego – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”; 2) ulic Wąskiej, Obrótców Westerplatte, Armii Krajowej, Matej i Rozkosznej z ul. 3 Maja – wszystkie jednopoziomowe „o pełnych relacjach”; 3) ulic Teatralnej i Sionecznej z ul. Graniczną – oba jednopoziomowe „o pełnych relacjach”; par.52: Dla jednostek terenowych ... , 12.KD-D, ... : 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych są drogi publiczne klasy dojazdowej – ... , oznaczona symbolem 12.KD-D ul. Uśmiec, ... ; 2. Dla jednostek terenowych obowiązują następujące zasady zagospodarowania: 1) ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, wynoszące: a) b) c) ... ; d) dla drogi oznaczonej symbolem 12.KD-D – 8,0 m, e) f) g) ... ; 2) ustala się powiązania dróg: a) z drogami publicznymi podstawowego układu miejskiego poprzez</p>	<p>niewzgliędzona w części</p>	<p>Pozostałe zasady ruchu drogowego na ul. Uśmiec utrzymuje się, poprawiając warunki techniczne tej drogi.</p>
--	--	---	-------------------------	--	--------------------------------	--

Załącznik nr 3
do uchwały nr/VI/2013
Rady Miasta Józefowa
z dniaczerwca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY I INNEJ INFRASTRUKTURY MIEJSKIEJ ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPIISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**
Rada Miasta Józefowa rozstrzyga co następuje:

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
IDROGI PUBLICZNE	WYKUP TERENÓW BUDOWA	Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- wójt, burmistrz, prezydent, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4 - inne	PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki 4 - obligacje komunalne, 5 - inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADANIA (% w stosunku do prognozowanych nakładów) 1 - właściciele nieruchomości 2 - fundacje i organizacje wspomagające 3 - inwestorzy zewnętrzni 4 - inne
		1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
		1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
		1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
		1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
		1,2	1, 2, 3	1, 3, 4, 5	1, 2, 3
		1,2	4	5	1, 4
		1,2	4	5	1, 4

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Józefowa

Cezary Łukaszewski

Uzasadnienie

Celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Centrum Michalina ograniczonego ulicami Werbeny, Piłsudskiego, Rozkoszną i 3 Maja jest uszczegółowienie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów Studium polega na wprowadzeniu zarówno funkcji usługowych o znaczeniu ogólnomiejskim jak i funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych i jednorodzinnych. Granice terenów wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi dostosowano do faktycznych granic działek ewidencyjnych.

Plan odnośnie kwartału zabudowy położonego wzdłuż ul. Werbeny stanowi zmianę obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego i w znacznym stopniu powiela jego ustalenia, korygując część zasięgów terenów do faktycznego zainwestowania, projektowanej sieci dróg oraz granic działek. Jednocześnie plan jest odpowiedzią na tendencje rozwojowe miast, polegające na budowie usług w towarzystwie budynków wielorodzinnych w tym małogabarytowych jako obszarów wielofunkcyjnych. Pozostała część planu dotyczy terenów nie objętych dotychczas ustaleniami żadnego planu miejscowego, dlatego zaistniała konieczność uszczegółowienia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta. Plan skupia się głównie nad usankcjonowaniem istniejącej zabudowy, ponieważ w znacznej większości dotyczy terenów już zainwestowanych.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Józefowa działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zabudowy i zagospodarowania:

Lm – tereny leśne z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie których możliwe jest dopuszczenie w planach miejscowych funkcji usługowej oraz budynków wielorodzinnych;

R – tereny usługowe w obrębie których możliwe jest dopuszczenie w planach miejscowych funkcji mieszkaniowej;

U – tereny usług centrotwórczych i ogólnomiejskich ze wskazaniem dla realizacji miejskich inwestycji celu publicznego;

MI – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, w obrębie których możliwe jest dopuszczenie w planach miejscowych funkcji usługowej oraz budynków wielorodzinnych;

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 43 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

MWm + U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa i usługi;

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

MN + U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;

U – usługi;

IE – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;

ZP – zieleń urządzona;

KD-G – drogi publiczne główne;

KD-Z – drogi publiczne zbiorcze;

KD-L – drogi publiczne lokalne;

KD-D – drogi publiczne dojazdowe;

KDW – drogi wewnętrzne;

KP – ciągi piesze.

1. Plan nawiązuje do istniejących granic własności.

2. Plan, uwzględniając istniejące zainwestowanie i dotychczasowe przeznaczenie, ustala linie rozgraniczające dróg oraz warunki dostępności do nich dla istniejących i projektowanych obiektów.
3. Cały teren objęty opracowaniem jest objęty pełnym wyposażeniem inżynierskim, w większości już istniejącym w terenie, które z niewielkimi wyjątkami winno być prowadzone w istniejących i projektowanych ulicach i drogach wewnętrznych – zakłada się ewentualne niewielkie rozbudowy sieci przewodów podziemnych.
4. Dla terenów ewidencyjnie leśnych położonych na terenie planu uzyskano wymaganą zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne.