



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 czerwca 2024 r.

Poz. 6086

UCHWAŁA NR 643/VIII/2024 RADY MIASTA JÓZEFOWA

z dnia 19 kwietnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Józefowa pn. „Kardiologia”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w związku z uchwałą nr 498/VIII/2022 Rady Miasta Józefowa z 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Józefowa uchwala co następuje:

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

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

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Miasta Józefowa pn. „Kardiologia”, zwany dalej „planem”, którego granice przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne w postaci pliku GML, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiary w metrach.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których w kierunku linii rozgraniczających nie mogą przekroczyć nowo realizowane i rozbudowywane budynki, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów nadwieszęć takich jak: loggie, wykusze,
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, tarasy, daszki, pochylnie czy elementów termoizolacji,
- 5) minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 6) usługach lokalnych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach z zakresu usług bytowych typu krawiec, fryzjer, pralnia;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane w ramach zadań własnych przez samorządy i władze rządowe, tj. przez administrację publiczną bądź równoważne z nimi inwestycje realizowane przez inne podmioty.

§ 6. 1. Wskazuje się, że układ drogowy stanowią sąsiadujące bezpośrednio z obszarem planu: droga główna z możliwością obniżenia klasy do lokalnej i droga dojazdowa.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych.

§ 7. Zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenu, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenu

§ 8. *Dla terenu oznaczonego symbolem IU:*

1. Przeznaczenie terenu:

1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.U są tereny usług z zakresu:

- a) usług zdrowia i pomocy społecznej,
- b) usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
- c) usług gastronomii,
- d) usług sportu i rekreacji w tym klubów fitness lub siłowni,
- e) usług biurowych i administracji,
- f) innych usług publicznych;

2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi lokalne towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu na tej samej działce budowlanej, pod warunkiem że powierzchnia użytkowa usług lokalnych nie przekroczy 30% powierzchni użytkowej budynków zrealizowanych na jednej działce budowlanej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym ograniczenia w użytkowaniu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji na działce budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku garażowego lub gospodarczego, przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa takiego obiektu to 100 m².
- 2) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, przy czym dopuszcza się maksymalnie jedną kondygnację podziemną;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym terenie;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 15 m, w tym dla budynków nie większa niż 12 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
- 6) realizacja dachów dwu- i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 35°;
- 7) realizacja ostatniej, najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;
- 8) obowiązująca kolorystyka budynków:
 - a) dachy pokryte blachą, dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości,
 - b) elewacje budynków w kolorach od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego oraz w kolorach szarości i naturalnego drewna.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających tereny dróg sąsiadujących będzie się mieścić w przedziale $75^{\circ} - 105^{\circ}$,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki: 2500 m².

5. Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 3 pkt. 1 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) cały teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – w jego granicach wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) cały teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) cały teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) cały teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w tym z:
 - a) istniejących przewodów w drogach publicznych: ul. Nadwiślańskiej i ulicy bez nazwy, położonych poza obszarem planu,
 - b) innych nie wymienionych wyżej przewodów,
- 3) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i noworealizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej po jej realizacji;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej poprzez:
 - a) istniejące i projektowane przewody w drogach sąsiadujących z obszarem planu;
 - b) inne nie wymienione wyżej przewody,
- 6) nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań wyłącznie w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci miejskiej, z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków jak i ochrony środowiska i przyrody;

- 7) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - 8) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem ich zbierania w celach przeciwpożarowych, a także irygacji terenów zielonych;
 - 9) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z:
 - a) sieci średniego i niskiego napięcia istniejących w sąsiedztwie, w tym w drogach publicznych,
 - b) indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym opartych na odnawialnych źródłach energii OZE o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
 - 10) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;
 - 11) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym terenie;
 - 12) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
 - 13) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych zaopatrzenia w gaz jako rozwiązanie tymczasowe;
 - 14) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - 15) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem indywidualnych systemów wytwarzających ciepło opartych na odnawialnych źródłach energii OZE o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem wykorzystywania instalacji niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
 - 16) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne: w zakresie infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się realizację urządzeń i sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska i ochrony przyrody.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg publicznych: ul. Nadwiślańskiej i ulicy bez nazwy graniczącej od wschodu z terenem, położonych poza obszarem planu;
 - 2) parkingi i garaże będą zbilansowane i zrealizowane w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;
 - 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
 - a) dla usług zdrowia – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
 - b) dla pozostałych usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy, przy czym należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi o ruchu drogowym oraz o drogach publicznych w tym zakresie.
 - 4) wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów: nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla roweru na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
9. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

Rozdział 3.**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Józefowa

Urszula Zielińska

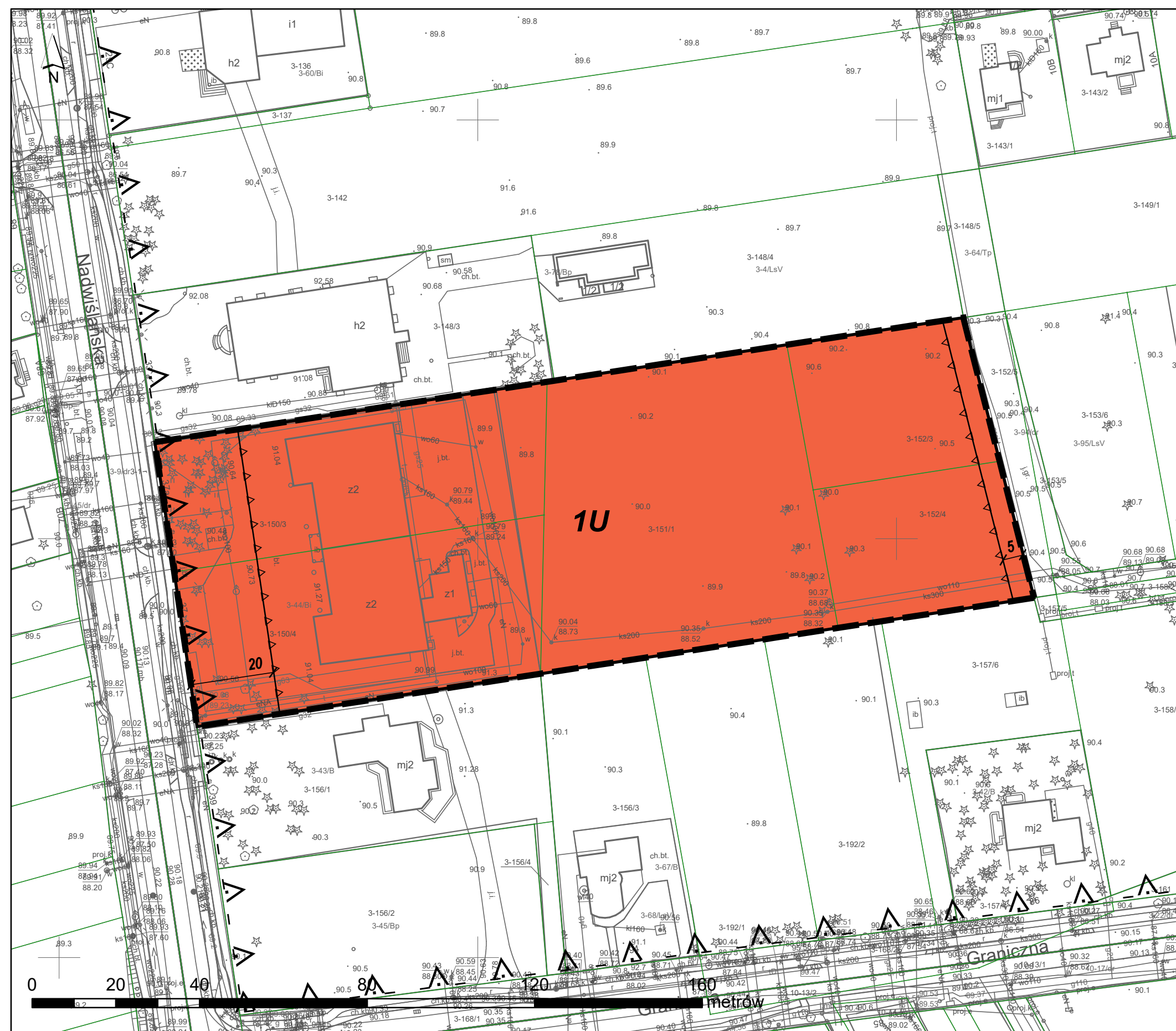


Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Józefowa pn. "Kardiologia"

rysunek planu

skala 1 : 1.000




załącznik nr 1 do uchwały nr 643/VIII/2024
Rady Miasta Józefowa z dnia 19 kwietnia 2024 roku



układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7) - EPSG: 2178

projekt rysunku planu miejscowego sporządzony na kopii mapy przyjętej do zasobu powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej Starostwa Powiatowego w Otwocku (nr licencji GK.6642.3.23.2023_1417_P)

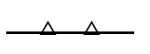

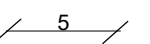
Legenda

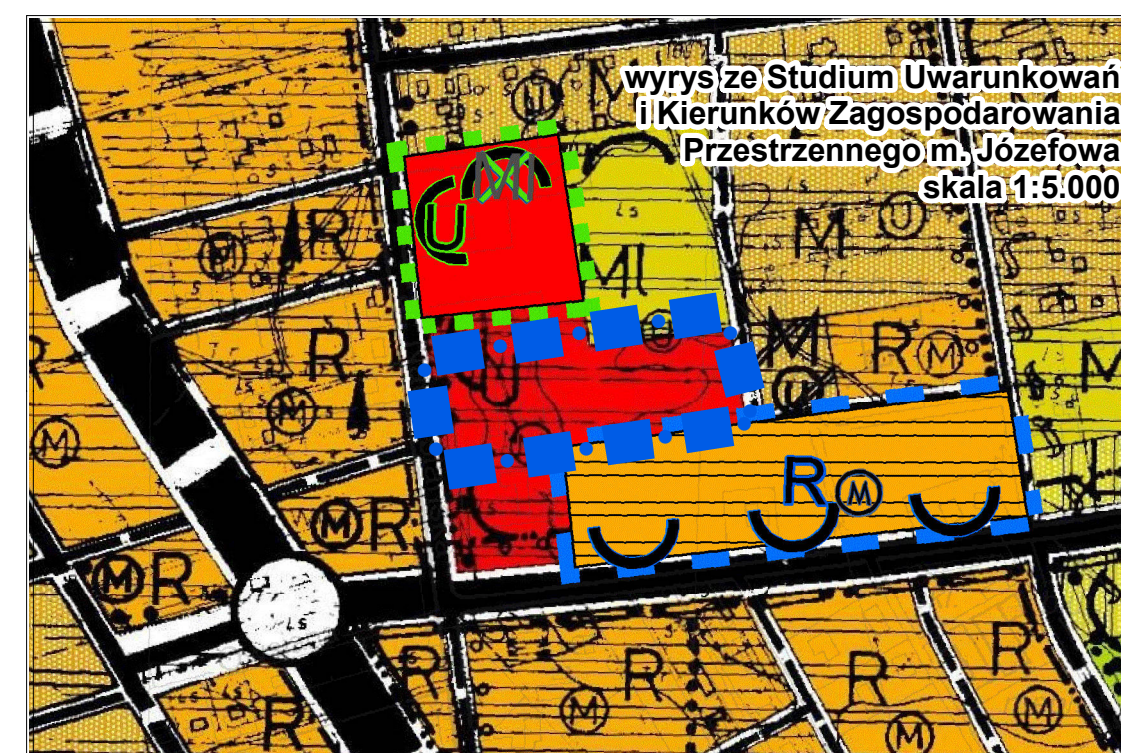
<p>oznaczenia będące ustaleniami planu:</p>	<p>oznaczenia będące informacjami planu:</p>	
		granica obszaru planu
		linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
		linie rozgraniczające tereny poza obszarem planu












Przeznaczenie terenów:

 U - teren usług

Zasady zagospodarowania terenów:

	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	wymiary - w metrach



PRZEZNACZENIE TERENÓW	
 M	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 Ml	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DZIAŁKACH LEŚNYCH - W REJONACH MAŁO ZURBANIZOWANYCH
 Lm	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DZIAŁKACH LEŚNYCH - W REJONACH MAŁO ZURBANIZOWANYCH
 O	TERENY SIEDZIB ZGROMADZEŃ RELIGIJNYCH
 U	TERENY USŁUG MIASTOTWÓRCZYCH I OGÓLNOGOSPODARSTWA
 R	TERENY USŁUG RÓŻNYCH - BEZ PRZESĄDZANIA ICH PROFILU
DOPUSZCZALNE FUNKCJE TOWARZYSZĄCE PODSTAWOWEMU PRZEZNACZENIU	
 U	USŁUGI RÓŻNE - Z UDZIAŁEM FUNKCJI MIASTOTWÓRCZYCH I OGÓLNOGOSPODARSTWA
 R	USŁUGI RÓŻNE - BEZ PRZESĄDZANIA ICH PROFILU
 T	USŁUGI Z ZAKRESU TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI
 M	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 /	DOPUSZCZENIE WYŻSZEGO WSKAŹNIKA UDZIAŁU FUNKCJI TOWARZYSZĄCEJ W RAMACH PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO

Sporządzający:	Burmistrz Miasta Józefowa
Wykonawca:	
Temat planu:	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części miasta Józefowa pn. "Kardiologia" rysunek planu
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Izabela Sobierajska O.I.U. nr WA-278 - główny projektant, mgr inż. arch. Joanna Wójcik - M.O.I.A nr MAZ-1781 mgr Wojciech Zaczekiewicz
Skala opracowania:	1:1.000
	19 kwietnia 2024 roku

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 643/VIII/2024
Rady Miasta Józefowa
z dnia 19 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Projekt zmiany został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 26 stycznia 2024 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwagi można było wносить do 16 lutego 2024 r. Podczas wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Józefowa

Urszula Zielińska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 643/VIII/2024

Rady Miasta Józefowa

z dnia 19 kwietnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Sporządzona zmiana planu polega na urealnieniu powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz liczby kondygnacji, z uwzględnieniem obecnych gabarytów budynku szkoły. Brak nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Nie istnieje zatem potrzeba ustalania pochodzenia środków finansowych na przywołane cele oraz zasad ich finansowania.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Józefowa

Urszula Zielińska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 643/VIII/2024

Rady Miasta Józefowa

z dnia 19 kwietnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne