

**Uchwała Nr 418/III/02  
Rady Miasta Józefowa  
z dnia 11.07.2002r.**

**w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa**

**- etap II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2001 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 póź. 1591, tekst jednolity) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 póź. 139, z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały nr 475/II/98 Rady Miasta Józefowa z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa oraz uchwały nr 230/III/00 Rady Miasta Józefowa z dnia 27 października 2000 r. zmieniającej w/w uchwałę, a także uchwały nr 393/III/2002 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 stycznia 2002 r. w sprawie wprowadzenia etapów realizacji obu w/w uchwał, Rada Miasta Józefowa uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania zmiany  
planu**

**§1**

Uchwała się etap II zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, zatwierdzonego uchwałą Nr 35/VI/89 MRN w Józefowie z dnia 29 marca 1989 r., zmienionego uchwałą Nr 52/II/94 RM w Józefowie z dnia 28 listopada 1994 r., obejmującą obszar opisany w § 2, zwaną dalej zmianą planu.

**§2**

1. Obszar objęty zmianą planu stanowi teren oznaczony numerem 33 w uchwale nr 230/II Rady Miasta Józefowa z dnia 27 października 2000 r. zmieniającej uchwałę nr 475/II/98 Rady Miasta Józefowa z dnia 17 czerwca 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa.
2. Granicami obszaru objętego zmianą planu są granice wymienionego w ust. 1 terenu, oznaczonego nr 33, położonego w rejonie ulicy Werbeny i 3 Maja, obejmującego działki nr ew. 4, 5, 6, 8, 9, 10. 35/3 i 36 z obrębu 19.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu są wyznaczone na rysunku zmiany planu sporządzonym na mapie w skali 1:5000, który jest integralną częścią zmiany planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§3**

Nie określa się terminu obowiązywania ustaleń zmiany planu.

## §4

Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu,
- 2) zasad, warunków i standardów kształtowania zabudowy,
- 3) zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji,
- 4) zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

## §5

1. Rysunek zmiany planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego zmianą planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującym i jej ustaleniami:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) oznaczenia elementów lokalnego układu komunikacyjnego - osi ulic dojazdowych o sprecyzowanym przebiegu.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatywny bądź informacyjny.

## DZIAŁ II

### Rozdział 2

#### Przepisy ogólne

## §6

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, o której mowa § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;

- 4) **Jednostce terenowej** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć dominującą na obszarze określonej jednostki terenowej, ustaloną w zmianie planu funkcję przestrzenną;
- 6) **dopuszczalnej funkcji towarzyszącej** - należy przez to rozumieć dopuszczalną na obszarze określonej jednostki terenowej, ustaloną w zmianie planu funkcję przestrzenną o znaczeniu drugorzędnym w stosunku do funkcji dominującej i będącą jej uzupełnieniem;
- 7) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, nastawione na obsługę mieszkańców i użytkowników najbliższego rejonu - położonego w promieniu ok. 500 metrów od obiektu (lokalu);
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznych ścian budynków od ulic, placów, ciągów pieszo-jezdnym i wydzielonych dojazdów - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz elementów wejścia do budynku;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu;
- 10) **minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.

## **§7**

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według przepisów szczegółowych zawartych w dziale II:

- według ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu -zebranych w rozdziale 3,
- według ustaleń dotyczących zasad obsługi terenu w zakresie komunikacji -zebranych w rozdziale 4,
- z uwzględnieniem ustaleń dotyczących zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zebranych w rozdziale 5.

## **§8**

1. Obszar objęty zmianą planu stanowi teren o jednolitym przeznaczeniu i jednolitych zasadach zagospodarowania - tj. jednostkę terenową, wyznaczoną na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi.
2. Dla jednostki terenowej ustala się przeznaczenie podstawowe, dopuszczalne funkcje towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu oraz warunki ich wprowadzenia oraz określa się zestaw warunków zabudowy i zagospodarowania.

## **§9**

Na rysunku zmiany planu oznacza się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## Rozdział 3

### Przepisy dotyczące warunków zabudowy I zagospodarowania terenu

#### §10

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla jednostki terenowej MLw1 (stanowiącej teren oznaczony w uchwale wymienionej w par. 2 pkt 1 numerem 33):

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na działkach leśnych.
2. Ustala się, że dopuszczalną funkcją towarzyszącą są usługi podstawowe sytuowane w parterach budynków mieszkalnych.
2. Dla jednostki terenowej obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy - w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic oraz 3 metrów od linii rozgraniczających ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych i wydzielonych dojazdów;
  - 2) obowiązuje objęcie całego terenu jednostki jedną inwestycją;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - na 3 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe oraz na 15 metrów;
  - 4) ustala się minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki wynoszący 40%;
  - 5) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków towarzyszących, takich jak techniczne lub garażowe;
  - 6) ustala się następujące zasady realizacji ewentualnych ogrodzeń:
    - ogrodzenia od strony ulic miejskich powinny być sytuowane w ich liniach rozgraniczających, z tym że dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
    - ogrodzenia od strony ulic miejskich powinny spełniać następujące warunki:
      - maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziom terenu,
      - ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu.
  - 7) ustala się generalne zasady rozmieszczania ewentualnych reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
    - dopuszcza się rozmieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych (prawo budowlane, przepisy dotyczące bezpieczeństwa ruchu drogowego itp.);
    - zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
      - na drzewach i w zasięgu ich koron,
      - na budowłach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);
    - umieszczanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych w obrębie ciągów komunikacyjnych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej.
4. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu;
- 2) w noworealizowanej zabudowie nie dopuszcza się stosowania paliw stałych w celach grzewczych, takich jak węgiel lub koks.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy dotyczące zasad obsługi terenów w zakresie komunikacji**

#### **§11**

1. Obsługę istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym zmianą planu ustala się poprzez ulice lokalne, ulice dojazdowe i ewentualne wydzielone ciągi pieszo-jezdne i dojazdy.
2. Przyjmuje się, że ul. 3 Maja, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 18-KL oraz ul. Werbeny, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 19-KL, styczne do obszaru objętego zmianą planu, stanowią będą ulice lokalne.
3. Ustala się linie rozgraniczające ulic lokalnych, o których mowa w ust. 2, od strony objętego zmianą planu obszaru, na odcinkach stycznych do niego, przyjmując jako obowiązujące dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Józefowa, o którym mowa w par. 1, w zakresie minimalnych szerokości tych ulic, wynoszących:
  - dla ul. 3 Maja (symbol 18-KL) - 15 m;
  - dla ul. Werbeny - 12 m.
4. Dla ulic dojazdowych wyznacza się na rysunku zmiany planu przebieg osi i ustala minimalną szerokość wynoszącą 10 metrów.
5. Dla wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych ustala się minimalną szerokość wynoszącą 6 metrów, a dla wydzielonych dojazdów 5 metrów.
6. Ulice dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne i wydzielone dojazdy, o jednostronnym włączeniu do ulic miejskiego układu komunikacyjnego (tzw. „ślepe”) i o długości ponad 50 metrów muszą posiadać na końcu place manewrowe lub inne urządzenia pozwalające pojazdom na zawracanie,

#### **§12**

W zakresie parkowania:

1. Ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych lub rozbudowywanych, na terenie własnym inwestycji, przy zachowaniu wskaźników określonych w ust. 2.
2. Ustala się następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowowznoszonych lub rozbudowywanych:
  - dla biur, usług i handlu - 30 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 m.p./1 mieszkanie,
  - na 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego (stanowisko) należy zapewnić teren o powierzchni nie mniejszej niż 12,5 m<sup>2</sup> (5x2,5m), nie licząc dojazdu.

## Rozdział 5

### Przepisy dotyczące zasad uzbrojenia terenu w zakresie infrastruktury technicznej

#### §13

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się, że docelowo zaopatrzenie w wodę obszaru objętego zmianą planu odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącego miejskiego ujęcia wody, usytuowanego przy ul. Drogowców.
2. Przyjmuje się dostawa wody do poszczególnych rejonów miasta (w tym do terenu objętego zmianą planu) odbywać się będzie poprzez magistrale oraz główne przewody wodociągowe, tworzące pierścienie obejmujące tereny centrum miasta:
  - pierwszy pierścień o średnicach 0 300, 250 i 200 mm, zasilający płd-zachodnią część miasta, przebiegający w ulicach Wodociągowej, Kard. Wyszyńskiego, 3 Maja, Powstańców Warszawy, Wawerskiej i Rodziewiczówny,
  - drugi pierścień o średnicach 0 250 i 200 mm, zasilający płn-wschodnią część miasta, przebiegający w ulicach Kard. Wyszyńskiego, Curie-Skłodowskiej, Paderewskiego, Obywatelskiej, Dobrej, Rozkosznej, 3 Maja z przejściem przez tory PKP w rejonie ulic Curie-Skłodowskiej i Rozkosznej,
  - trzeci pierścień, częściowo wykorzystujący sieć rozdzielczą, o średnicach 0 250 i 150 mm, zasilający zachodnią część miasta, przebiegający od przyłącza do magistrali 0 300 mm na skrzyżowaniu ul. Wodociągowej i Kard. Wyszyńskiego w ulicach Godebskiego, Krótkiej, Bema, Wiślanej, Sienkiewicza, Polnej, 3 Maja, a następnie poprzez uliczne przewody wodociągowej sieci rozdzielczej o przekroju 0 150 mm i mniejszym.
3. Obowiązują także ustalenia par. 20.

#### §14

W zakresie odprowadzania ścieków:

1. Ustala się, że docelowo odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych z obszaru objętego zmianą planu odbywać się będzie do istniejącej oczyszczalni ścieków w Otwocku, poprzez miejskie sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Józefowa i Otwocka.
2. Przyjmuje się, że odprowadzanie ścieków z obszaru miasta (w tym z terenu objętego zmianą planu) odbywać się będzie poprzez sieć rozdzielczą do kolektorów:
  - kolektora "A" o średnicy 0 0,80/ 0,60/ 0,50/ 0,40/ 0,30 m, zbierającego ścieki z zachodniej części miasta, przebiegającego od głównej przepompowni ścieków przy ul. Jarosławskiej ulicami Jarosławska, 3 Maja, Powstańców Warszawy, Świderską, Polną, Lelewela, Kopernika, Zawiszy Czarnego, Szeroką, Piaskową i Uroczą,
  - kolektora "B" o średnicy 0 0,50/ 0,40/ 0,30 m, zbierającego ścieki ze wschodniej części miasta, przebiegającego od połączenia z kolektorem "A" na skrzyżowaniu ul. Powstańców Warszawy z ul. Świderską ulicami Powstańców Warszawy, Reymonta, Moniuszki, Curie-Skłodowskiej, Jodłową, Matejki, Sikorskiego, Paderewskiego, Wilsona, Otwocką, Grottera,a następnie do głównej przepompowni ścieków przy ul. Jarosławskiej, kierującej dwoma przewodami tłocznymi 0 0,35 m ścieki do kolektora grawitacyjnego 0 0,60 m systemu kanalizacji otwockiej i dalej do centralnej miejskiej oczyszczalni ścieków w Otwocku.
3. Obowiązują także ustalenia par. 20.

## §15

W zakresie odprowadzania wód opadowych:

1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ulic i parkingów przy pomocy rowów chłonnych odparowywalnych i studzienek.
2. Ustala się, że docelowo wody opadowe z centralnej części miasta odprowadzane będą do planowanej do budowy miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a następnie kolektorem deszczowym w ul. Kard. Wyszyńskiego do rzeki Wisły, gdzie przed zrzutem podlegać będą podczyszczeniu.
3. Obowiązują także ustalenia par. 20.

## §16

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz obszaru objętego zmianą planu z miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia, zasilanej z istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia w Karczewie i w Woli Karczewskiej.
2. Ustala się zasadę stosowania gazu do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń, chyba że byłoby ono ekonomicznie nieuzasadnione.
3. Ustala się dostawę gazu ze stacji redukcyjno-pomiarowych do terenu objętego zmianą planu istniejącymi gazociągami średniego ciśnienia 0 300mm w Al. Nadwiślańskiej, 0 200mm w ul. Sikorskiego, 0 100mm w ulicach Granicznej, Polnej, Wąskiej, Kard. Wyszyńskiego, Wiązowskiej a następnie przewodami sieci rozdzielczej.
4. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5m od tych linii.
5. Obowiązują także ustalenia par. 20.

## §17

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego zmianą planu z istniejącej stacji elektroenergetycznej - RPZ (rejonowego punktu zasilania) 110/15 kV „Józefów” za pośrednictwem linii kablowych i napowietrznych 15 kV i stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
2. Ustala się, że zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy wielorodzinnej, planowanej do realizacji na terenie objętym zmianą planu, odbywać się będzie z nowej, zlokalizowanej na nim stacji transformatorowej 15/0,4 kV (jednej lub więcej).
3. Obowiązują także ustalenia par. 20.

## §18

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

Ustala się, że zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze objętym zmianą planu odbywać się będzie z indywidualnych źródeł.

## **§19**

W zakresie usuwania odpadów stałych:

1. Ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru objętego zmianą planu na wyznaczone poza granicami miasta tereny składowania lub przeróbki śmieci.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia na terenie objętym zmianą planu miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.

## **§20**

1. Ustala się jako zasadę prowadzenie przewodów miejskiej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.
2. Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych Istniejącym zagospodarowaniem prowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 1, poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

### **DZIAŁ III**

#### **Rozdział 6**

#### **Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

##### **§21**

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem zmiany planu.
2. Wysokość stawki procentowej ustala się na poziomie 0 %.

## **Rozdział 7**

### **Przepisy końcowe**

#### **§22**

Na obszarze objętym zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa zatwierdzonego uchwałą Nr 35/VI/89 MRN w Józefowie z dnia 29 marca 1989 r., zmienionego uchwałą Nr 52/II/94 RM w Józefowie z dnia 28 listopada 1994 r.

#### **§23**

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

#### **§24**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Józefowa.

#### **§25**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Józefowa.

#### **§26**

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

Przewodniczący Rady Miasta