

**UCHWAŁA NR ...../IX/2025  
RADY MIASTA JÓZEFOWA**

z ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa pn. "Autoserwis"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą 459VIII/2022 Rady Miasta Józefowa z 29 sierpnia 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 263/VIII/2020 z 18 grudnia 2020 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa pn. "Autoserwis", zwany dalej „planem”, którego granice przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1.000.

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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) 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) zieleń izolacyjną;
- 6) 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 nadwieszonych 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) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 6) minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 7) 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;

- 8) 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: ulica Sosnowa oznaczona symbolem 1KDD oraz sąsiadujące bezpośrednio z obszarem planu ulice: 3 Maja, Sosnowa i Leśna.

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 1U:*

1. Przeznaczenie terenu:

1) ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.U jest teren usług z zakresu:

- a) usług rzemieślniczych, w tym warsztatów samochodowych oraz usług z zakresu salonów i komisów samochodowych,
- b) usług biurowych i administracji,
- c) usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>,
- d) usług gastronomii,
- e) innych usług publicznych;

2) ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenu są usługi lokalne towarzyszące zabudowie o której mowa w pkt 1 na wspólnej działce budowlanej.

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

- 1) Na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku;
- 2) dopuszcza się realizację garaży, w tym 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) nakazuje się nasadzenie zieleni izolacyjnej w rejonie wskazanym na rysunku planu, realizowanej w postaci nasadzeń zimozielonych krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o wysokości nie mniejszej niż 2 m, oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 3 mb granicy działki, przy czym pas zieleni w obrysie koron drzew lub nasadzeń krzewów nie może być węższy niż 4 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej: 2200 m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 15 m, w tym dla budynków nie większa niż 11 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;
- 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) obowiązująca kolorystyka budynków: zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

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 mieścił w przedziale  $75^{\circ} - 105^{\circ}$ ,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
    - c) minimalna powierzchnia działki: 2200 m<sup>2</sup>.
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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
  - 2) 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;
  - 3) 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;
  - 4) 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 terenu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w tym z:
    - a) istniejących przewodów w drogach publicznych: ul. Sosnowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz ulic 3 Maja i Leśnej, położonych poza obszarem planu,
    - b) innych nie wymienionych wyżej przewodów,
  - 3) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej 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 publicznych: ul. Sosnowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz ulic 3 Maja i Leśnej, położonych poza 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 zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
  - 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) dopuszcza się zasilanie obiektów z odnawialnych źródeł energii – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji oraz z zakazem realizacji wolnostojących farm fotowoltaicznych;
  - 13) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
  - 14) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych zaopatrzenia w gaz jako rozwiązanie tymczasowe;
  - 15) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
  - 16) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem indywidualnych systemów wytwarzających ciepło opartych na odnawialnych źródłach energii OZE zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji, z zastrzeżeniem wykorzystywania instalacji niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
  - 17) 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. Sosnowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz ulic 3 Maja i Leśnej, położonych poza obszarem planu;
  - 2) ustala się bilansowanie parkingów i garaży w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
  - 3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:
    - a) dla usług rzemieślniczych - nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy,
    - b) dla warsztatów samochodowych – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla pozostałych usług – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> 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.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

### **§ 9. Dla terenu oznaczonych symbolami *1KDD***

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1KDD jest droga dojazdowa.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi z prawem do remontów i przebudowy;
  - 2) ustala się jedynie północno-zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania narożnego ścieżka linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, według rysunku planu;
  - 3) ustala się klasę drogi dojazdowej;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – nie więcej niż 15 m,
    - b) dla pozostałych budowli: nie więcej niż 5 m;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0%.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji kiosków.
4. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - 1) 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;
  - 2) 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;
  - 3) 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. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz przy zastosowaniu następujących parametrów przewodów:
    - a) dla sieci wodociągowej: średnicy nie mniejszej niż 110 mm, z zastrzeżeniem zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
    - b) dla sieci kanalizacyjnej: średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
    - c) dla sieci gazowej: średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
  - 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej;

- 3) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, przy czym dla latarni ulicznych i znaków drogowych dopuszcza się obsługę z indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym opartych na odnawialnych źródłach energii OZE zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

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