

<b>BURMISTRZ MIASTA JÓZEFOWA</b>	ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 1, 05-420 Józefów REGON 000524855, NIP 532-18-76-141, TERYT 1417011 Skrytka e-PUAP „/r7210ooisn/SkrytkaESP” Adres e-Doręczeń „AE:PL-43920-64344-GVEBJ-33” Telefon 22 779 00 00, adres poczty elektronicznej „ <a href="mailto:um@jozefow.pl">um@jozefow.pl</a> ”
--	---

ZP.6721.8.2018.PK

Józefów, 26 lutego 2026 r.

### WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 150/3, 150/4, 151/1, 152/3, 152/4 obręb 3, położonych u zbiegu ul. ks. Wincentego Malinowskiego i Stanisława Jachowicza, sporządzonego na podstawie uchwały 498/VIII/2022 Rady Miasta Józefowa z 29 grudnia 2022 r.

Lp. i identyfikator	Data wpływu	Imię, nazwisko lub nazwa	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości [obręb-numer]	Ustalenia projektu APP	Stanowisko Burmistrza	Uzasadnienie

001.2025_25974	2025.12.12	osoba fizyczna	<p>1. Na nowo powstałych działkach należy wprowadzić zakaz realizacji usług w lokalach mieszkalnych.</p> <p>2. Nadmierna intensyfikacja zabudowy przez przyjęcie 8000 m<sup>2</sup> dla nowotworzonych działek budowlanych, pod realizację usług.</p> <p>3. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych na usługowe przez opisanie dopuszczalnej funkcji usługowej, potencjalnie realizowanej w ramach zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.</p> <p>4. Dopuszczenie skumulowanego, niekontrolowanego zwiększenia intensywności funkcji usługowej przy braku infrastruktury i analiz.</p>	<p>1. 0005-101, 102/1, 102/2.</p> <p>2. 0005-101, 102/1, 102/2.</p> <p>3. 0005-100/1, 100/3, 100/9, 100/13.</p> <p>4. Całe opracowanie.</p>	<p>1. 1MNU.</p> <p>2. 1MNU.</p> <p>3. 1MNL.</p> <p>4. -.</p>	<p>1. Nie uwzględniono.</p> <p>2. -.</p> <p>3. -.</p> <p>4. -.</p>	<p>1. Jeśli realizowanych jest lokal mieszkalny, to nie będzie on usługowy. Plan nie może zmieniać, ani modyfikować definicji ustawowych.</p> <p>2. Osoba zainteresowana nie sformułowała żądania, czyli uwagi.</p> <p>3. Osoba zainteresowana nie sformułowała żądania, czyli uwagi.</p> <p>4. Osoba zainteresowana nie sformułowała żądania, czyli uwagi.</p>
----------------	------------	----------------	--	---	--	--	---

002. 2025_25975	2025.12.12	osoba fizyczna	<p>1. Wprowadzenie zakazu realizacji usług w budynkach mieszkalnych, jednorodzinnych.</p> <p>2. Nadmierna intensyfikacja zabudowy przez przyjęcie 8000 m<sup>2</sup> dla nowotworzonych działek budowlanych, pod realizację usług.</p> <p>3. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych na usługowe przez opisanie dopuszczalnej funkcji usługowej, potencjalnie realizowanej w ramach zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.</p> <p>4. Dopuszczenie skumulowanego, niekontrolowanego zwiększenia intensywności funkcji usługowej przy braku infrastruktury i analiz.</p>	<p>1. 0005-101, 102/1, 102/2.</p> <p>2. 0005-101, 102/1, 102/2.</p> <p>3. 0005-100/1, 100/3, 100/9, 100/13.</p> <p>4. Całe opracowanie.</p>	<p>1. 1MNU.</p> <p>2. 1MNU.</p> <p>3. 1MNL.</p> <p>4. -.</p>	<p>1. Nie uwzględniono.</p> <p>2. -.</p> <p>3. -.</p> <p>4. -.</p>	<p>1. Możliwość realizacji lokalu usługowego w ramach budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wynika przepisów ustawy Prawo budowlane.</p> <p>2. Osoba zainteresowana nie sformułowała żądania, czyli uwagi.</p> <p>3. Osoba zainteresowana nie sformułowała żądania, czyli uwagi.</p> <p>4. Osoba zainteresowana nie sformułowała żądania, czyli uwagi.</p>
-----------------	------------	----------------	---	---	--	--	---

003. 2025_25976	2025.12.12	osoba fizyczna	<p>1. Wprowadzenie zakazu realizacji usług w budynkach mieszkalnych, jednorodzinnych.</p> <p>2. Wykreślenie zapisu dotyczącego możliwości podziału działek na mniejsze działki usługowe o powierzchni 8000 m<sup>2</sup></p> <p>3. Usunięcie opisu funkcji usługowej jako przeznaczenia uzupełniającego w terenie zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.</p>	<p>1. 0005-101, 102/1, 102/2.</p> <p>2. 0005-101, 102/1, 102/2.</p> <p>3. 0005-100/1, 100/3, 100/9, 100/13.</p>	<p>1. 1MNU.</p> <p>2. 1MNU.</p> <p>3. 1MNL.</p>	<p>1. Nie uwzględniono.</p> <p>2. Nie uwzględniono.</p> <p>3. Nie uwzględniono.</p>	<p>1. Możliwość realizacji lokalu usługowego w ramach budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wynika przepisów ustawy Prawo budowlane.</p> <p>2. Plan musi ustalać wielkość nowotworzonych działek budowlanych, w tym wypadku adekwatną do funkcji.</p> <p>3. Usunięcia opisu nie zmieni możliwości realizacji usług. Możliwość realizacji lokalu usługowego w ramach budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wynika przepisów ustawy Prawo budowlane.</p>
-----------------	------------	----------------	---	---	---	---	--

004. 2025_25977	2025.12.12	44 osoby fizyczne	<p>1. Wprowadzenie zapisu „Skala nowej zabudowy w dostosowaniu do skali zabudowy istniejącej o maksymalnym wymiarze elewacji nowo projektowanego budynku nieprzekraczającej 28 m. W przypadku kilku budynków posadowionych na wspólnej kondygnacji garażu podziemnego wymiar elewacji dotyczy każdego z nowo projektowanych budynków.”. Lub innego w brzmieniu, jednak odpowiadającego merytorycznie uwadze.</p> <p>2. Wprowadzenie w części ogólnej planu zapisu „Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość budynków i obiektów budowlanych innych niż budynki na 12,0 m.”.</p> <p>3. Wprowadzenie w części szczegółowej planu zapisu „wysokość zabudowy nie większa niż:</p> <p>a) 8 m dla budynków gospodarczych i garażowych,</p> <p>b) 11 m dla budynków mieszkalnych, jednorodzinnych,</p> <p>c) 12 m dla budynków usługowych, z dopuszczeniem realizacji w bryle dachu dominant do 15 m wysokości, po powierzchni rzutu dominaty</p>	<p>1. 0005-101, 102/1, 102/2.</p> <p>2. Całe opracowanie.</p> <p>3. 0005-101, 102/1, 102/2.</p>	<p>1. 1MNU.</p> <p>2. § 8 ust. 3.</p> <p>3. 1MNU.</p>	<p>1. Nie uwzględniono.</p> <p>2. Nie uwzględniono.</p> <p>3. Nie uwzględniono.</p>	<p>1. Zapisy planu miejscowego nie mogą powodować nadmiernej regulacji w kwestii kształtowania brył budynków.</p> <p>2. Parametr wysokości budynków i innych obiektów jest prawidłowo opisany w projekcie planu, a w części ogólnej wysokość dotyczy wyłączenie obiektów budowlanych nie będącymi budynkami.</p> <p>3. Parametr wysokości budynków jest prawidłowo opisany w projekcie planu, nie znajduje uzasadnienia zmniejszenie powierzchni dominanty przy możliwej rozłożystości dachów spadzistych. Przewidziane w projekcie wysokości budynków są mniejsze niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym.</p>
-----------------	------------	-------------------	--	---	---	---	---

			ograniczonej do nie więcej niż 10% rzutu budynku;”.				
			4.1. Zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 80%.	4.1. 0005-101, 102/1, 102/2.	4.1. 1MNU.	4.1. Nie uwzględniono.	4. Obowiązujący plan ustala minimalny poziom powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%. Nie przewiduje się zmiany w tym zakresie.
			4.2. Wprowadzenie zakazu stosowania rozwiązań typu ekokratka, kostka ekologiczna.	4.2. 0005-101, 102/1, 102/2.	4.2. 1MNU.	4.2. Uwzględniono.	4.2. Do planu zostanie wprowadzony inny zapis uniemożliwiający bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej przez stosowanie materiałów częściowo przepuszczalnych.
			5.1. Zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70%.	5.1. 0005-101, 102/1, 102/2.	5.1. 1MNU.	5.1. Nie uwzględniono.	5.1. Obowiązujący plan ustala minimalny poziom powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%. Nie przewiduje się zmiany w tym zakresie.
			5.2. Wprowadzenie zakazu stosowania rozwiązań typu ekokratka, kostka ekologiczna.	5.2. 0005-101, 102/1, 102/2.	5.2. 1MNU.	5.2. Uwzględniono.	5.2. Do planu zostanie wprowadzony inny zapis uniemożliwiający bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej przez stosowanie materiałów częściowo przepuszczalnych.
			6. Zmniejszenie intensywności zabudowy do poziomu 0,4.	6. 0005-101, 102/1, 102/2.	6. 1MNU.	6. Nie uwzględniono.	6. obecnie zaproponowany wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,6 jest optymalny do przewidywanych funkcji.

			<p>7. Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od sąsiednich terenów budowlanych na 20 m, ewentualnie 15 m.</p>	7. 0005-101, 102/1, 102/2.	7. 1MNU.	7. Nie uwzględniono.	7. Nadmierne ograniczanie możliwości inwestycyjnych względem stanu obecnego jest niezasadne. Obecnie obowiązujący plan miejscowy nie reguluje odległości budynków od innych terenów budowlanych.
			<p>8. Wprowadzenie zapisu „nie dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenia urządzeń naziemnej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą;”.</p>	8. 0005-100/1, 100/3, 100/8, 100/12.	8. 1KDL.	8. Nie uwzględniono.	8. Zakaz będzie nieproporcjonalnie i nieracjonalnie ograniczał możliwość realizacji infrastruktury technicznej w pasie drogi, przykładowo słupów telekomunikacyjnych, które nie są elementem ściśle powiązanych z drogą.
			<p>9. Wprowadzenie zapisu „dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na zasadach określonych dla poszczególnych terenów w niniejszym planie;”.</p>	9. Całe opracowanie.	9. § 17 pkt 3.	9. Nie uwzględniono.	9. Zapis planu jest poprawny i zamierzony, przepisy dotyczące infrastruktury powinny być opisywane w części ogólnej planu.
			<p>10. Wprowadzenie zapisu „Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej tj. stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, o ile zapisy planu nie stanowią inaczej, jeżeli infrastruktura ta jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania budynków”.</p>	10. Całe opracowanie.	10. § 13.	10. Nie uwzględniono.	10. Obecny zapis jest poprawny, a proponowany wprowadza nieścisłości interpretacyjne i może uniemożliwić realizację urządzeń, które w subiektywnym odczuciu nie są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania budynków. Definiowanie „infrastruktury technicznej” jest nieuzasadnione i może mieć negatywny wpływ na możliwości

		lub alternatywnego odpowiadającego merytorycznie uwadze np. poprzez zdefiniowanie infrastruktury technicznej.				inwestycyjne nieruchomości objętych regulacją.
		11. Wprowadzenie zapisu „zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.”.	11. 0005-101, 102/1, 102/2.	11. 1MNU.	11. Uwzględniono.	11. Można wprowadzić zakaz o zmodyfikowanej treści, tj. bez zabudowy grupowej.
		12. Usunięcie z przeznaczenia terenu obiektów pensjonatowo-sanatoryjnych i pozostawienie sanatoryjnych.	12. 0005-101, 102/1, 102/2.	12. 1MNU.	12. Uwzględniono.	12. -.
		13. Wprowadzenie zapisu „dopuszcza się zasilanie obiektów ze odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii oraz magazynów energii, za wyjątkiem instalacji odnawialnych źródeł energii zlokalizowanych na dachu o mocy nieprzekraczającej 100kW.”.	13. Całe opracowanie.	13. § 17 ust. 4	13. Nie uwzględniono.	13. Nadmierna regulacja i prawdopodobna sprzeczność z przepisami odrębnymi.
		14. Modyfikacja przeznaczenie terenu poprzez usunięcie przeznaczenia usługowego.	14. 0005-101, 102/1, 102/2.	14. 1MNU.	14. Nie uwzględniono.	14. Utrzymanie funkcji usługowej jest celowe i historycznie uzasadnione.

005. 2025_26019	2025.12.12	osoba fizyczna	<p>1. Zmiana maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,67 na 0,7.</p> <p>2. Rozszerzenie przeznaczenie uzupełniające o usługi społeczne i socjalne, oświaty i wychowania oraz turystyki.</p> <p>3. Wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy, od terenu MNL, w odległości 20 m.</p> <p>4. Wprowadzenie zakazu lokalizacji, między terenem MNL a nieprzekraczalną linią zabudowy w terenie MNU, dróg i parkingów.</p>	<p>1. 0005-100/1, 100/3, 100/9, 100/13.</p> <p>2. 0005-100/1, 100/3, 100/9, 100/13.</p> <p>3. 0005-101, 102/1, 102/2.</p> <p>4. 0005-101, 102/1, 102/2.</p>	<p>1. 1 MNL.</p> <p>2.1MNL.</p> <p>3. 1MNU</p> <p>4. 1MNU.</p>	<p>1. Uwzględniono.</p> <p>2. Nie uwzględniono.</p> <p>3. Nie uwzględniono.</p> <p>4. Nie uwzględniono.</p>	<p>1. -.</p> <p>2. Oczekiwane funkcje usługowe wymagają większych powierzchni budynków i działek niż obecnie dostępne.</p> <p>3. Nadmierne ograniczanie możliwości inwestycyjnych względem stanu obecnego jest niezasadne. Obecnie obowiązujący plan miejscowy nie reguluje odległości budynków od innych terenów budowlanych.</p> <p>4. Nadmierna regulacja, potencjalnie wykraczająca poza władztwo planistyczne gminy. Lokalizacje dróg wewnętrznych i miejsc postojowych względem działek budowlanych regulują przepisy wykonawcze Prawa budowlanego, plan nie może być z nimi sprzeczny.</p>
-----------------	------------	----------------	---	---	--	---	---

006. 2025_26028	2025.12.12	osoba fizyczna	<p>1. Usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od innych terenów budowlanych.</p> <p>2. Ustalenie powierzchni nowotworzonej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną na 1500 m<sup>2</sup>.</p> <p>3. Dopuszczenie trzech kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.</p> <p>4. Ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,8.</p> <p>5. Względem zasad scalania i podziału nieruchomości ustalić szerokość działki 30 m i wielkość 1500 m<sup>2</sup>.</p> <p>6. Ustalenie wskaźnika miejsc postojowych dla zdefiniowanych usług 1 m.p. na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz względem usług pozostałych na 2 m.p. na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</p>	<p>1. 0005-101, 102/2.</p> <p>2. 0005-101, 102/2.</p> <p>3. 0005-101, 102/2.</p> <p>4. 0005-101, 102/2.</p> <p>5. 0005-101, 102/2.</p> <p>6. 0005-101, 102/2.</p>	<p>1. 1MNU.</p> <p>2. 1MNU.</p> <p>3. 1MNU.</p> <p>4. 1MNU.</p> <p>5. 1MNU.</p> <p>6. 1MNU.</p>	<p>1. Nie uwzględniono.</p> <p>2. Uwzględniono.</p> <p>3. Nie uwzględniono</p> <p>4. Uwzględniono.</p> <p>5. Uwzględniono.</p> <p>6. Nie uwzględniono.</p>	<p>1. Nieprzekraczalna linia zabudowy od innych terenów budowlanych jest potrzebna z uwagi na bardzo odmienne możliwości zabudowy i zagospodarowania, a przyjęte wcześniej uwagi są sprzeczne z rozpatrywanym tu postulatem.</p> <p>2. Otaczająca zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna ma tożsame ustalenia.</p> <p>3. Parametr nie jest ujęty w projekcie planu miejscowego.</p> <p>4. Postulowany wskaźnik odpowiada funkcji usługowej.</p> <p>5. Otaczająca zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna ma tożsame ustalenia.</p> <p>6. Zmniejszenie wskaźnika może powodować niedostępność miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji, czego nie da się naprawić zmianami planu po jej realizacji, bez zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.</p>
-----------------	------------	----------------	--	---	---	--	---

			7. Zmniejszenie stawki jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 1%.	7. 0005-101, 102/2.	7. 1MNU.	7. Nie uwzględniono.	7. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości gmina nie może pozbawiać się możliwości uzyskania przychodu z tego tytułu.
--	--	--	---	---------------------	----------	----------------------	--

007. 2025_26030	2025.12.12	osoba fizyczna	<p>1. Usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od innych terenów budowlanych.</p> <p>2. Ustalenie powierzchni nowotworzonej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną na 1500 m<sup>2</sup>.</p> <p>3. Dopuszczenie trzech kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.</p> <p>4. Ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,8.</p> <p>5. Względem zasad scalania i podziału nieruchomości ustalić szerokość działki 30 m i wielkość 1500 m<sup>2</sup>.</p> <p>6. Ustalenie wskaźnika miejsc postojowych dla zdefiniowanych usług 1 m.p. na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz względem usług pozostałych na 2 m.p. na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</p>	<p>1. 0005-101, 102/2.</p> <p>2. 0005-101, 102/2.</p> <p>3. 0005-101, 102/2.</p> <p>4. 0005-101, 102/2.</p> <p>5. 0005-101, 102/2.</p> <p>6. 0005-101, 102/2.</p>	<p>1. 1MNU.</p> <p>2. 1MNU.</p> <p>3. 1MNU.</p> <p>4. 1MNU.</p> <p>5. 1MNU.</p> <p>6. 1MNU.</p>	<p>1. Nie uwzględniono.</p> <p>2. Uwzględniono.</p> <p>3. Nie uwzględniono</p> <p>4. Uwzględniono.</p> <p>5. Uwzględniono.</p> <p>6. Nie uwzględniono.</p>	<p>1. Nieprzekraczalna linia zabudowy od innych terenów budowlanych jest potrzebna z uwagi na bardzo odmienne możliwości zabudowy i zagospodarowania, a przyjęte wcześniej uwagi są sprzeczne z rozpatrywanym tu postulatem.</p> <p>2. Otaczająca zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna ma tożsame ustalenia.</p> <p>3. Parametr nie jest ujęty w projekcie planu miejscowego.</p> <p>4. Postulowany wskaźnik odpowiada funkcji usługowej.</p> <p>5. Otaczająca zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna ma tożsame ustalenia.</p> <p>6. Zmniejszenie wskaźnika może powodować niedostępność miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji, czego nie da się naprawić zmianami planu po jej realizacji, bez zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.</p>
-----------------	------------	----------------	--	---	---	--	---

			7. Zmniejszenie stawki jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 1%.	7. 0005-101, 102/2.	7. 1MNU.	7. Nie uwzględniono.	7. W przypadku wzrostu wartości nieruchomości gmina nie może pozbawiać się możliwości uzyskania przychodu z tego tytułu.
008_2025_26037	2025.12.12	osoba fizyczna	1. Wprowadzenie zakazu realizacji usług w budynkach mieszkalnych, jednorodzinnych.  2. Nadmierna intensyfikacja zabudowy przez przyjęcie 8000 m <sup>2</sup> dla nowotworzonych działek budowlanych, pod realizację usług.  3. Zmiana przeznaczenia terenów mieszkaniowych na usługowe przez opisanie dopuszczalnej funkcji usługowej, potencjalnie realizowanej w ramach zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.  4. Dopuszczenie skumulowanego, niekontrolowanego zwiększenia intensywności funkcji usługowej przy braku infrastruktury i analiz.	1. 0005-101, 102/1, 102/2.  2. 0005-101, 102/1, 102/2.  3. 0005-100/1, 100/3, 100/9, 100/13.  4. Całe opracowanie.	1. 1MNU.  2. 1MNU.  3. 1MNL.  4. -.	1. Nie uwzględniono.  2. -.  3. -.  4. -.	1. Możliwość realizacji lokalu usługowego w ramach budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wynika przepisów ustawy Prawo budowlane.  2. Osoba zainteresowana nie sformułowała żądania, czyli uwagi.  3. Osoba zainteresowana nie sformułowała żądania, czyli uwagi.  4. Osoba zainteresowana nie sformułowała żądania, czyli uwagi.

Załącznikiem jest zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

**podpis elektroniczny**  
z upoważnienia Burmistrza Miasta Józefowa  
Piotr Gąszcz  
Zastępca Burmistrza

Użyto podpisu kwalifikowanego PAdES, jest to standard techniczny do podpisywania plików PDF.  
Podpis elektroniczny z certyfikatem znajduje się w jednym pliku dokumentowym.