

**UCHWAŁA NR 272/VII/2017
RADY MIASTA JÓZEFOWA**

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), zgodnie z uchwałą nr 175/VI/2012 Rady Miasta Józefowa z dnia 15 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa oraz stwierdzając, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa przyjętego uchwałą nr 174/VII/2016 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 maja 2016 r., Rada Miasta Józefowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa dla terenu ograniczonego ulicami: Górki, Górczewską oraz Nadwiślańską, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona została na rysunku planu i obejmuje teren miasta Józefowa dla terenu ograniczonego ulicami: Górki, Górczewską oraz Nadwiślańską.

2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. 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, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) 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,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- 5) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach,
- 6) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem: U-1, U-2, U-3, ZL-1, ZL-2, KDL-1, KDD-1, KDD-2.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) miejscach postojowych - należy przez to rozumieć miejsca do parkowania urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ustaloną na rysunku planu, poza którą nie dopuszcza się wyprowadzania płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy, nadbudowy i remontu budynków istniejących, poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, gzymsy, daszki nad wejściem pod warunkiem, że łączna powierzchnia wszystkich wymienionych elementów w rzucie nie będzie większa niż 10 m² dla jednego budynku,
- 3) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako udział procentowy w powierzchni działki budowlanej,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie na rysunku planu złożone z liter określających przeznaczenie i numer terenu,
- 6) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 7) zieleni urządzonej - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami U-1, U-2, U-3

§ 6. 1. Tereny oznaczone symbolami U-1, U-2, U-3 przeznaczają się pod usługi.

2. Dopuszcza się na terenach U-1, U-2, U-3 realizację: garaży, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń i małej architektury.

§ 7. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2, U-3 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych, dla których wykazano brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- 2) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni do czasu wykorzystania terenu zgodnie z planem,
- 4) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 5) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2, U-3 ustala się:

- 1) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 1200 m²,
 - b) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - c) minimalną szerokość frontu działki: 20 m.
- 2) dla nowo wydzielanych działek budowlanych minimalną powierzchnię: 1200 m².

2. Dla działek wydzielanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dopuszcza się mniejsze parametry niż ustalone w ust. 1.

§ 9. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2, U-3 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się realizację budynków zamieszkania zbiorowego,
- 3) dopuszcza się wbudowane w zabudowę usługową lokale mieszkalne, które nie mogą stanowić więcej niż 20% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
- 4) nakazuje się pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub blachą cynkową, cynkowo-tytanową lub materiałami dachówko-podobnymi,
- 5) ustala się kolorystykę dachów spadzistych w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
- 6) nakazuje się stonowaną, pastelową kolorystykę elewacji tynkowanych,
- 7) realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych nakazuje się wyłącznie w liniach rozgraniczających oraz jako ażurowe,
- 8) w przypadku realizacji podmurówek ogrodzeń wyższych niż poziom terenu nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce jako przejść dla drobnych zwierząt,
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem U-1 od strony drogi: KDL-1,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem U-2 od strony drogi: KDD-2,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem U-3 od strony drogi: KDD-1,
- 10) dla dróg wewnętrznych realizowanych na terenie ustala się minimalną szerokość 8 m.

§ 10. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2, U-3 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 1,8,
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
- 5) dachy o pochyleniu głównych połaci od 0° do 35°,
- 6) maksymalna wysokość ogrodzenia - 180 cm od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

§ 11. 1. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2, U-3 ustala się obowiązek lokalizacji miejsc postojowych w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, wynikający z następujących wskaźników:

- 1) min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 2) min. 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe w hotelach,
- 3) min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Zakazuje się realizacji miejsc postojowych na terenie powierzchni biologicznie czynnej.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL-1 i ZL-2

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL-1 i ZL-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: las,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się realizacji jakichkolwiek budynków.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KDL-1, KDD-1, KDD-2

§ 13. Tereny oznaczone symbolami: KDL-1, KDD-1, KDD-2 przeznacza się na realizację dróg publicznych.

§ 14. Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL-1, stanowiący docelowo rozbudowę ulicy Górczewskiej,
- 2) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami KDD-1, KDD-2.

§ 15. Na terenach oznaczonych symbolami: KDL-1, KDD-1, KDD-2 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej,
- 2) dla terenu KDL-1 ustala się północną linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dla terenów KDD-1 i KDD-2 ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10 m,
- 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Jako układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną oraz powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się dla ruchu kołowego: drogę KDD-1 - ul. Górki oraz drogę KDL-1 - ul. Górczewską, w części położoną poza obszarem planu, przylegającą od strony południowej bezpośrednio do terenu U-1.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków usługowych do sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci kanalizacyjnej,

- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, które po wybudowaniu sieci należy zlikwidować,
- 3) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający ich spływ na działki sąsiednie poprzez budowę szczelnych zbiorników retencyjno – infiltrujących, których opróżnianie odbywać się będzie przez odparowanie lub wywiezienie zgromadzonych w nim wód, z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji jednego zbiornika retencyjno-infiltrującego, obsługującego kilka sąsiadujących działek, w sposób zapewniający całościowe i bezpieczne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów działek obsługiwanych przez ten zbiornik.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia jako podziemnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się stosowanie instalacji grzewczych, w których paliwami lub nośnikami energii są: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 2) dopuszcza się stosowanie urządzeń kogeneracji rozproszonej.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz nakazuje się realizację sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się wyznaczenie na każdej działce budowlanej miejsca do gromadzenia odpadów z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

§ 17. 1. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, oraz dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację sieci na innych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18. 1. Na całym obszarze planu obowiązują przepisy odrębne związane z funkcjonowaniem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) reklamy w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem:
 - a) na terenach KDL-1, KDD-1, KDD-2 nie mogą być umieszczane w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni oraz nie mogą mieć więcej niż 5 m wysokości,
 - b) lokalizowane na terenach U-1, U-2, U-3 nie mogą mieć więcej niż dopuszczalna wysokość zabudowy,
- 2) płaskie tablice reklamowe mogą być umieszczane na elewacjach budynków wyłącznie w miejscach wyznaczonych w projektach budowlanych tych budynków, jeśli tablica reklamowa jest montowana w miejscu nie wyznaczonym na elewacji w projekcie budowlanym jej powierzchnia nie może być większa niż 2 m²,
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych na elementach małej architektury, z zastrzeżeniem pkt 1.

3. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego Świdry Wielkie o numerze ewidencyjnym 59/68-1, w której obowiązuje realizacja robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 19. Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

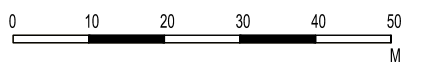
§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

§ 22. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Józefowa.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JÓZEFOWA DLA TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI: GÓRKI, GÓRCZEWSKĄ ORAZ NADWIŚLAŃSKĄ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 272/VII/2017 RADY MIEJSKIEJ W JÓZEFOWIE Z DNIA 31 MARCA 2017 R.

SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

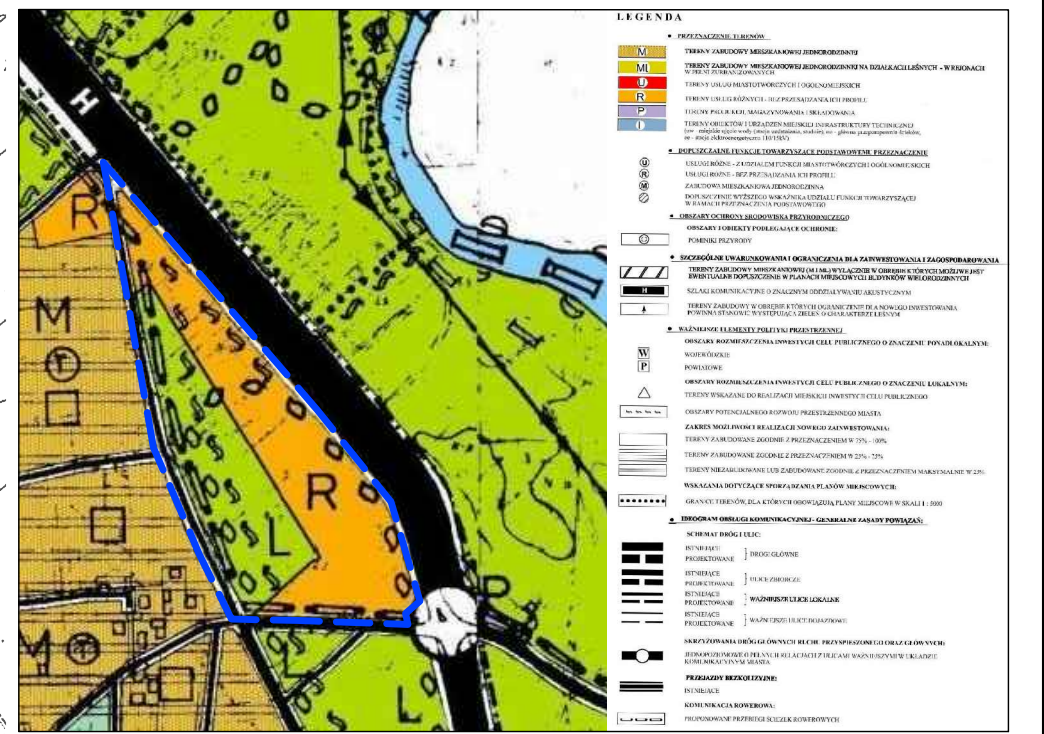
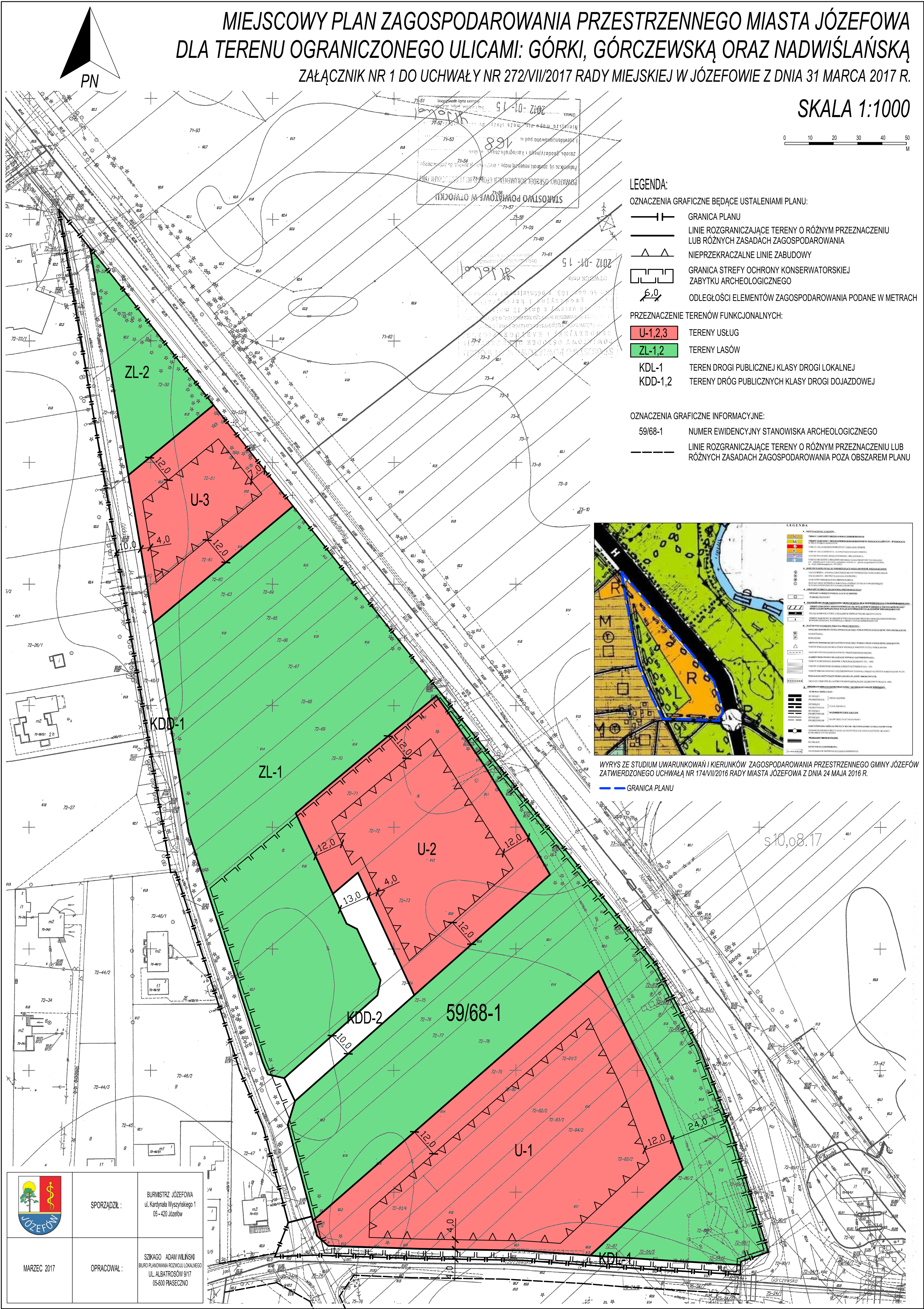
- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
- ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PODANE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCJONALNYCH:

- U-1,2,3 TERENY USŁUG
- ZL-1,2 TERENY LASÓW
- KDL-1 TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI LOKALNEJ
- KDD-1,2 TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE:

- 59/68-1 NUMER EWIDENCYJNY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JÓZEFÓW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 174/VII/2016 RADY MIASTA JÓZEFÓWA Z DNIA 24 MAJA 2016 R.

GRANICA PLANU

	SPORZĄDZIŁ: BURMISTRZ JÓZEFOWA ul. Kardynała Wyszyńskiego 1 05-420 Józefów
	OPRACOWAŁ: SZKĄGO ADAM WILŃSKI BIURO PLANOWANIA ROZWOJU LOKALNEGO UL. ALBATROSOW 9117 05-500 PIASECZNO
MARZEC 2017	

Załącznik nr 2 do uchwały nr 272/VII/2017 Rady Miasta Józefowa z dnia 31 marca 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JÓZEFOWA DLA TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI: GÓRKI, GÓRCZEWSKĄ ORAZ NADWIŚLAŃSKĄ

Lp.	Data wpływu	Imię, nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwzględniono	nie uwzględniono	uwzględniono	nie uwzględniono	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	7.	8.	9.
UWAGI ZŁOŻONE W WYNIKU WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU Nie złożono uwag do projektu planu										

Załącznik nr 3 do uchwały nr 272/VII/2017 Rady Miasta Józefowa z dnia 31 marca 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY FINANSOWANIA	
		Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 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
DROGI PUBLICZNE	WYKUP TERENÓW	1,2	1, 3, 4	1, 3, 5	-
	BUDOWA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3
POZOSTAŁE	WODOCIĄGI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3
	KANALIZACJA	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3
	GOSPODARKA ODPADAMI	1,2	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	1, 2, 3
	ELEKTROENERGETYKA	1,2	4	5	1, 4
	GAZOWNICTWO	1,2	4	5	1, 4

Uzasadnienie

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu ograniczonego ulicami: Górki, Górczewską oraz Nadwiślańską sporządzony jest zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa, przyjętego Uchwałą Nr 174/VII/2016 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 maja 2016 r. Zgodnie ze studium poza obecnym leśnym zagospodarowaniem na obszarze Górek uchwalony plan daje możliwość rozwoju usług. Pozostała część obszarów leśnych pozostaje jako tereny lasów, ponieważ nie otrzymano zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tereny w granicach planu wyznacza się w zgodności z zasadami określonymi w obowiązującym studium, opartymi między innymi o analizę uwarunkowań środowiskowych i społecznych. W planie wyznaczono następujące tereny zabudowy:

- tereny usług.

Poza powyższymi w planie wyznaczono:

- tereny lasów;
- teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- teren dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, o możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją.

Ustalając przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, poprzez rozpatrzenie wniosków i uwag. W związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 7 wniosków. Burmistrz Miasta rozpatrzył złożone wnioski zgodnie z wykazem tabelarycznym wniosków załączonym w dokumentacji planistycznej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2017 r. do 21 lutego 2017 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 1 lutego 2017 r. W wyznaczonym terminie do dnia 7 marca 2017 r. nie zostały złożone żadne uwagi.

Na potrzeby planu przeprowadzono analizy środowiskowe mające wpływ na ustalone przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów. Sporządzono podstawowe opracowanie ekofizjograficzne, określające przydatność do kształtowania różnych form zagospodarowania, możliwości i wymogi kształtowania struktury przyrodniczej oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i obowiązujących przepisów prawnych. Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne odnosi się także do problematyki społecznej, analizując możliwości rozwoju gospodarczego.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko i jej stopień szczegółowości zostały określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku. W sporządzonej prognozie wykazano, że ustalenia planu nie są na tyle inwazyjne aby mogły w sposób znaczący przekształcić istniejące struktury przyrodnicze, cenne w skali lokalnej i ponadlokalnej. Nie prognozuje się wpływu na obszary włączone do sieci Natura 2000. Na potrzeby planu przeanalizowano uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Plan jest zgodny z ideą zrównoważonego rozwoju, która zapewnia zachowanie najcenniejszych walorów środowiskowych przy jednoczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Zawiera ona analizę ekonomiczną z wykazaniem możliwych zysków i strat dla Miasta, wynikających z ustaleń planu. Oszacowano, że roczne przychody z tytułu podatku od nieruchomości będą stosunkowo wysokie. Jednak Miasto poniesie wysokie koszty związane z budową drogi oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Należy przy tym pamiętać, że będą to inwestycje rozłożone na okres kilkunastu lat.

W planie uwzględniono:

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - ustalenie parametrów nowej zabudowy, w tym maksymalnej wysokości zabudowy, wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, rodzajów i spadków dachów oraz ich kolorystyki i materiałów, z których mogą być wykonane,
 - ustalenie kolorystyki wykonania elewacji,
 - ustalenie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - zakaz lokalizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - ustalenie podłączenia budynków usługowych do sieci wodociągowej,
 - nakaz podłączenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci kanalizacyjnej,
 - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób uniemożliwiający ich spływ na działki sąsiednie poprzez budowę szczelnych zbiorników retencyjno – infiltrujących,
 - dopuszczenie realizacji sieci elektroenergetycznej jako podziemnej,
 - dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 kW,
 - nakaz stosowania instalacji grzewczych, w których paliwami lub nośnikami energii są: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
 - zakaz składowania odpadów,
 - zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - ustalenia granicy strefy konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego, w których obowiązuje realizacja robót budowlanych,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
 - ustalenia dotyczące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam,
 - ustalenie minimalnej liczby miejsc postojowych na terenie działki budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - wprowadzenie terenów przeznaczonych pod usługi,
 - ustalenie stawki procentowej jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- prawo własności poprzez:
 - wyznaczenie linii rozgraniczających tereny z poszanowaniem istniejących podziałów granic ewidencyjnych,
 - rozpatrywanie wniosków w sposób realizujący w możliwie największym stopniu interesy właścicieli różnych działek,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
 - ustalenia planu niebędące w sprzeczności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - wyznaczenie dróg publicznych,
 - ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,
 - ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną,
 - ustalenia służące kształtowaniu ładu przestrzennego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
 - ustalenie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez:
 - ustalenie podłączenia budynków usługowych do sieci wodociągowej,
 - nakaz podłączenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci kanalizacyjnej,

W planie przewidziano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Uwzględniono przy tym wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego Studium,
 - układ drogowy w planie został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi, nowo projektowana droga stanowi uzupełnienie układu komunikacyjnego, konieczne do zapewnienia dostępu działek budowlanych do dróg publicznych,
- lokalizowanie nowej zabudowy usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
 - ustalone w planie nowe tereny zabudowy nie wykraczają poza tereny wyznaczone kierunkami obowiązującego studium,
 - nowo projektowane tereny zabudowy i istniejące aktualnie tereny zabudowy pozostają w podobnych odległościach do istniejących przystanków autobusowych,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:
 - dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych,
- przeznaczenie terenów w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa.

Rada Miasta Józefów dnia 30 października 2014 r. podjęła Uchwałę Nr 459/VI/2014 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze miasta Józefowa. Przedmiotowy plan został sporządzony w zgodności z wynikami tej oceny aktualności. Nowe studium, z uwagi na postępującą urbanizację terenu, przewiduje możliwość dopuszczenia większych wskaźników intensywności zabudowy niż dotychczas oraz wprowadza drobne zmiany pod kątem możliwego rodzaju zainwestowania. Po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego do Urzędu Miasta Józefowa wpłynęły wnioski z precyzyjnymi wytycznymi co do przeznaczenia i parametrów zabudowy na kilku działkach na obszarze planu, co jest świadectwem zainteresowania inwestorów zmianami sposobu zagospodarowania. Zadaniem uchwalonego planu, którego dotyczy niniejsze uzasadnienie jest między innymi wprowadzenie układu przestrzennego i ustaleń zgodnych z aktualnym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa.