

UCHWAŁA NR 330/VII/2017  
RADY MIASTA JÓZEFOWA

z dnia 27 października 2017 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, obejmującego jezioro Łacha oraz teren przyległy, położony na zachód i południe od niego – etap A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U.2017.1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073), w związku z uchwałą nr 97/VII/2015 Rady Miasta Józefowa z dnia 25 września 2015 r., zmienioną uchwałą nr 248/VII/2017 Rady Miasta Józefowa z dnia 27 stycznia 2017 r., stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa, zatwierdzonego uchwałą nr 174/VII/2016 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 maja 2016 roku, Rada Miasta Józefowa uchwala, co następuje:

Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa obejmujący jezioro Łacha oraz teren przyległy, położony na zachód i południe od niego – etap A, zwany dalej planem.

2. Uchwala dotyczy fragmentu miasta Józefowa, którego granice wyznaczają:

- a) od północy: północna granica działki ew. nr 59 obręb 6;
- b) od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 59 obręb 6, 98 obręb 8, 24 obręb 13, zachodnia granica działek ew. nr 37, 38, 39, 40/1 obręb 13;
- c) od południa: południowa granica działek ew. nr 109, prosta łącząca południowo zachodni narożnik działki ew. nr 109 obręb 51 z południowo wschodnim narożnikiem działki ew. nr 68 obręb 51, południowa granica działki ew. nr 68 obręb 51, prosta łącząca południowo zachodni narożnik działki ew. nr 68 obręb 51 z południowo wschodnim narożnikiem działki ew. nr 33 obręb 51, południowa granica działki ew. nr 33 obręb 51;
- d) od zachodu: wschodnia granica działki ew. nr 1 obręb 51, 6 obręb 13, 1 obręb 8 oraz zachodnia granica działki ew. nr 40, 24, 23, 59 obręb 6.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr I.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) 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.

§ 2. 1. W planie ustala 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) WS – tereny wód powierzchniowych,
  - b) ZN – tereny zieleni naturalnej,

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 6. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej oraz strefie zwykłej, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
- 3) obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska (część centralna), dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;

5) obszar objęty planem 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.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
- 2) zakaz składowania odpadów, gruzu, mas ziemnych i skalnych.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się lokalizację szlaku rowerowego, którego orientacyjną lokalizację wskazano na rysunku planu;
- 2) ustala się powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi wewnętrzne, niewskazane na rysunku planu.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się zakaz lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej realizowanych w celu obsługi obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS, ZN.

### Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
- 3) obsługę komunikacyjną drogami wewnętrznymi niewskazanymi na rysunku planu.

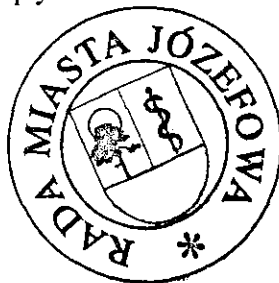
§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 4) dopuszczenie łąk i pastwisk;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szlaków pieszych i rowerowych;
- 6) obsługę komunikacyjną drogami wewnętrznymi niewskazanymi na rysunku planu.

### Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

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



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA JÓZEFOWA

*[Signature]*  
Cezary Łukaszewski

## UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr 97/VII/2015 Rady Miasta Józefowa z dnia 25 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej uchwałą nr 248/VII/2017 Rady Miasta Józefowa z dnia 27 stycznia 2017 r.

Sporządzony plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa, zmienionego uchwałą nr 174/VII/2016 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 maja 2016 r. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 61 ha, zlokalizowanego w północno zachodniej części miasta Józefów. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Na obszarze opracowania nie obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku presją inwestycyjną na terenach cennych przyrodniczo. Plan miejscowy ustala tereny wód powierzchniowych oraz tereny zieleni naturalnej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustala zakaz lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego do ochrony wartości ekologicznych, ochrony przed zainwestowaniem i zmianą form użytkowania. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan miejscowy nie zakłada wprowadzania układu drogowego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry terenów umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) wprowadzenie zakazu zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze miasta Józefowa”, przyjętej uchwałą nr 459/VI/2014 Rady Miasta Józefowa z dnia 30 października 2014 r.

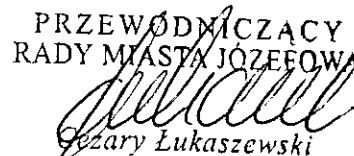
Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta Józefowa, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych ze spadkiem wartości gruntów, z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Saldo bilansu wydatków i dochodów oszacowane w prognozie skutków finansowych jest zerowe (prognozowane dochody budżetu gminy są równe wydatkom). W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie wpłyną negatywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Józefowa podjęła uchwałę nr 97/VII/2015 z dnia z dnia 25 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 30 grudnia 2015 r. (w ustawowym terminie do planu nie wpłynęły żadne wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) Rada Miasta Józefowa podjęła Uchwałę 248/VII/2017 Rady Miasta Józefowa z dnia 27 stycznia 2017 r. w wprowadzenia etapów realizacji uchwały nr 97/VII/2015 Rady Miasta Józefowa z dnia 25 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21 sierpnia 2017 r. do 22 września 2017 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 13 września 2017 r.;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 13 października 2017 r. (do projektu planu uwagi nie wpłynęły);
- 11) przedstawiono Radzie Miasta Józefowa do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA JÓZEFOWA  
  
Gezary Łukaszewski