



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 grudnia 2022 r.

Poz. 13636

UCHWAŁA NR 473/VIII/2022 RADY MIASTA JÓZEFOWA

z dnia 28 października 2022 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sosnowej, marsz. Józefa Piłsudskiego i Leśnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miasta Józefowa nr 165/VII/2016 z 1 kwietnia 2016 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 nr 263/VIII/2020 z 18 grudnia 2020 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego przy ul. Sosnowej, marsz. Józefa Piłsudskiego i Leśnej, zwany dalej „planem”, którego granice, wskazane na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000.

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) baza danych przestrzennych w postaci pliku GML, stanowiąca załącznik nr 4 do 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;
- 4) zasady 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami, identyfikatorami literowymi i numerami;
- 3) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne,
 - b) reprezentacyjne miejsce publiczne,
 - c) rejon lokalizacji usług w parterach;
- 4) oznaczenia inne:
 - a) wymiarowanie,
 - b) potencjalny zasięg uciążliwości od drogi klasy głównej,
 - c) potencjalny zasięg uciążliwości od linii kolejowej (200 m).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów dodatkowo odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej; bez uwzględnienia: balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy stanowiących maksimum 30% powierzchni elewacji, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków; linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą kondygnacji podziemnych;
- 2) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie możliwe do realizacji na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) **reprezentacyjnym miejscu publicznym** – należy przez to rozumieć przestrzeń ogólnodostępną, pieszą z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych i przejazdów, wymagającą wzbogacenia zielenią urządzoną oraz szczególnego opracowania posadzek, obiektów małej architektury i elewacji budynków tworzących jego pierzeje;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych usytuowanych w budynkach o innej funkcji;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć:
 - a) usługi i rzemiosło nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
 - b) usługi, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wykracza poza działkę budowlaną i nie przekracza standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska – w szczególności poprzez emisję hałasu, substancji lub energii,
 - c) działalność, która nie powoduje zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 9) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 500 m², z zakresu handlu, gastronomii, biur i urzędów, ochrony i odnowy zdrowia oraz usług bytowych typu krawiec, fryzjer, pralnia, itp.;
- 10) **głównych połaciach dachowych** – należy przez to rozumieć połacie dachowe nad główną bryłą budynku; głównych połaci dachowych nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wiatrołapów, wykuszy, lukarn, facjat, ganków, szybów windowych oraz zadaszenia tarasów.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczony na rysunku planu jako **MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczony na rysunku planu jako **MW/U**;
- 3) tereny dróg publicznych:
 - a) droga klasy głównej – **KDG**,
 - b) drogi klasy dojazdowej – **KDD**.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych KDG i KDD jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, infrastruktury technicznej oraz dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach nie wymienionych w ust. 3 na warunkach określonych w planie, w szczególności dotyczy to realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy głównej 1KDG jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 2KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dotyczące lokalizowania zabudowy – nakazuje się sytuowanie zabudowy w następujący sposób:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się niejednoczesną realizację,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z prawem do modernizacji w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy i nadbudowy zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi w planie;
- 2) maksymalna i minimalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym nie dotyczy ona inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) nakazuje się kształtowanie zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych w zakresie bryły, detalu oraz rozwiązań materiałowych nawiązujących do cech stylu potocznie określanego nazwą „Świdermajer”, w szczególności poprzez:
 - a) stosowanie prostych form zabudowy na rzucie prostokąta, o poszczególnych elewacjach komponowanych na zasadzie symetrii, krytych dachami z wyeksponowanym detalem architektonicznym ich konstrukcji,
 - b) komponowanie podziałów stolarki okiennej w układzie pionowym z dopuszczeniem łączenia poszczególnych elementów w pasma przeszkleń,
 - c) konstruowanie bryły budynków poprzez jej powiększenie o elementy takie jak: facjatki, lukarny, przeszklone werandy, tarasy, wieże itp. lub poprzez zestawianie kilku brył o zbliżonej formie,
 - d) stosowanie detalu architektonicznego w postaci drewnianych balustrad schodów lub tarasów, balkonów, drewnianych lub drewnopodobnych okładzin zewnętrznych na całych elewacjach lub częściowo np. w pasach podokapowych, jako wykończenie zewnętrzne szczytów, facjat, lukarn, ryzalitów, werand, wież i innych elementów artykulacji bryły podstawowej;
- 4) ustala się utrzymanie jednakowej lub podobnej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej, przy czym zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki; dopuszcza się zastosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni zbliżonych do koloru naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu;
- 5) ustala się kolorystykę i materiały wykończeniowe elewacji:
 - a) o niskiej intensywności zabarwienia z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczeniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, drewna,

- b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej oraz budynków mających co najmniej jedną wspólną ścianę zewnętrzną ustala się realizację w jednolitej kolorystyce,
- c) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się realizację w dostosowaniu do kolorystyki zabudowy przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce;
- 6) w przypadku lokalizacji na jednej działce budynków o różnych funkcjach (mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej) powinny one tworzyć jednolity zespół, spójny z zabudową terenów sąsiednich.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) nakazuje się zapewnienie właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) zakazuje się samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi;
- 5) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 6) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska;
- 7) w strefach potencjalnej uciążliwości akustycznej ponadlokalnych tras komunikacyjnych (od kolei i od drogi klasy głównej) oznaczonych na rysunku planu:
 - a) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowych, usługowych i biurowych, z zastrzeżeniem lit. b, w pełnej wysokości budynku, przy czym dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nakazuje się zastosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zabezpieczeń przeciwhałasowych, przy zapewnieniu wentylacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu oświaty, domów opieki społecznej oraz szpitali;
- 8) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 9. 1. Ustala się parametry i wskaźniki działek budowlanych, wysokość zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki intensywności zabudowy oraz kąt nachylenia połaci dachowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Nakazuje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej według następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem ust. 3-6:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 50 m² i minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 50 m²;
- 3) dla usług – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 sklep lub punkt usługowy.

3. Dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchni usług a w przypadku usług handlu powierzchni sprzedaży dopuszcza się zachowanie istniejącej ilości miejsc.

4. Należy zapewnić stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

5. Miejsca do parkowania dla usług należy realizować jako ogólnodostępne.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenu MN/U – 600 m²,
 - b) dla terenu MW/U – 1000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działek: dla terenów MN/U i MW/U – 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych;
- 5) zasady ustalone w pkt 2-4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 2) zakazuje się lokalizacji składowisk opału, składowisk odpadów i złomowisk;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w strefie potencjalnej uciążliwości ponadlokalnych tras komunikacyjnych (od kolei i od drogi klasy głównej) ustala się zagospodarowanie według § 8 pkt 7.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) linie rozgraniczające terenów komunikacji – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikacja funkcjonalna oraz podstawowe parametry i zasady zagospodarowania terenów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 17;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o szerokościach jak w ustaleniach szczegółowych;
- 4) w zakresie komunikacji rowerowej:
 - a) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej we wszystkich drogach na warunkach przepisów odrębnych,
 - b) dla usług należy przewidywać miejsca do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

§ 13. Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (częściowo poza obszarem planu);
- 2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się usytuowanie systemów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø50 mm,
 - b) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) ustala się objęcie obszaru planu lokalnym systemem kanalizacji o minimalnej średnicy rur Ø63 mm,
 - b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód podziemnych;

- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- ustala się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej dla odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem o minimalnej średnicy rur $\text{Ø}63$ mm,
 - dopuszcza się gromadzenie w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych i wykorzystania ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- wykorzystanie jako źródła zaopatrzenia w ciepło sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz energii słonecznej,
 - zakazuje się stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- ustala się gazyfikację zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy $\text{Ø}32$ mm;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z wykorzystaniem sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie,
 - zakazuje się budowy nowych, nadziemnych linii elektroenergetycznych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci nadziemnej na kablową,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich skablowania, przebudowy, modernizacji lub rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
 - zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych,
 - dopuszcza się jako indywidualne źródła wykorzystanie urządzeń kogeneracyjnych lub odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych – dla dachów spadzistych w płaszczyźnie dachu, dla dachów płaskich bez ograniczeń;
- 10) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:
- dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
 - zakazuje się budowy nowych, nadziemnych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci nadziemnej na kablową,
 - dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i z ustaleniami planu w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej gminy Miasta Józefowa.

§ 14.1. Dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie. Dopuszcza się utrzymanie obiektów niezgodnych z planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z wykonywaniem prac budowlanych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług podstawowych wbudowanych w budynkach mieszkalnych w nie więcej jak 40% ich powierzchni użytkowej,
 - c) dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości min. 4 m,
 - d) dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m²,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: budynki mieszkalne 12,0 m, budynki gospodarcze i garażowe 6,0 m,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%, przy czym zakazuje się bilansowania utwardzeń ażurowych jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - h) minimalna intensywność zabudowy: 0,01, maksymalna intensywność zabudowy: 1,1;
 - i) kąt nachylenia połaci dachowych: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-42°;
- 3) zasady ochrony środowiska: w zakresie ochrony przed hałasem teren MN/U zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
- 4) obsługa komunikacyjna: ul. Sosnowa (poza obszarem planu) i ul. Leśna (poza obszarem planu).
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w Rozdziale I (Przepisy ogólne) oraz w Rozdziale II (Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru).

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa;
 - b) uzupełniające: zachowanie, modernizacja i rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub w postaci zespołów budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie budynku towarzyszącego np. gospodarczego, usługowego, przy czym budynek towarzyszący może mieć powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni zabudowy budynku funkcji podstawowej,
 - c) dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości min. 4 m,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
 - e) lokalizacja reprezentacyjnego miejsca publicznego,
 - f) ustala się realizację elewacji od strony ul. marsz. Józefa Piłsudskiego (1KDG) w postaci nieciągłej – uskoków o długości jednego odcinka do 25 m,

- g) ustala się realizację usług w parterach od strony ul. marsz. Józefa Piłsudskiego (1KDG) i Sosnowej (1KDD, częściowo poza obszarem planu), zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe 14 m; budynki towarzyszące 8,0 m,
 - i) minimalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 9,0 m,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,
 - k) minimalna intensywność zabudowy: 0,2, maksymalna intensywność zabudowy: 3,0,
 - l) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 20°-42°, przy czym dla wysuniętych poza obrys wyższych kondygnacji części parteru budynku dopuszcza się przekrycie w postaci tarasów, w tym ziemnych; dopuszcza się na obiektach usługowych o wysokości do 10 m stosowanie dachów płaskich; dopuszcza się dachy płaskie nad szybami windowymi i kłatkami schodowymi; dopuszcza się dachy płaskie lukarn i facjat,
 - m) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń od strony reprezentacyjnego miejsca publicznego oraz usług;
- 3) zasady ochrony środowiska: w zakresie ochrony przed hałasem teren MW/U zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
- 4) obsługa komunikacyjna: ul. marsz. Józefa Piłsudskiego (1KDG), ul. Sosnowa (1KDD, częściowo poza obszarem planu) i ul. Leśna (2KDD, częściowo poza obszarem planu);
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w Rozdziale I (Przepisy ogólne) oraz w Rozdziale II (Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru).

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG**, **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne;
 - 2) zasady zagospodarowania:
 - a) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla osób poruszających się na wózkach,
 - b) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** (ul. marsz. Józefa Piłsudskiego) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 2,6 m do 3,1 m; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi projektowanej; ustalona zachodnia linia rozgraniczająca;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się urządzenia służące obsłudze technicznej drogi, m.in. zbiorniki retencyjne, rowy, dojazdy i dojścia piesze,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD** (ul. Sosnowa) i **2KDD** (ul. Leśna) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) droga 1KDD: zmienna od 1,5 m do 2,1 m; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi projektowanej; ustalona południowa linia rozgraniczająca;
 - b) droga 2KDD: 0,9 m; teren wyznaczony w planie stanowi część drogi projektowanej; ustalona północna linia rozgraniczająca;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie dróg jako jednoprzestrzennych;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%.

Rozdział 4.**Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) 30% dla terenu MW/U;
- 2) 10% dla terenu MN/U;
- 3) dla pozostałych 0%.

Rozdział 5.**Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Józefowa.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miasta Józefowa

Mariusz Batorski

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR 473/VIII/2022
RADY MIASTA JÓZEFOWA
Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2022 R.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa sporządzany jest na podstawie uchwały Rady Miasta Józefowa nr 165/VII/2016 z 1 kwietnia 2016 r. został wyłożony do publicznego wglądu od 6 czerwca do 5 lipca 2022 r., uwagi można było wnosić do 19 lipca 2022 r. Drugie wyłożenie w zakresie części projektu trwało od 5 sierpnia do 3 października 2022 r., uwagi można było wnosić do 17 października 2022 r.

Podczas obu wyłożeń, w wyznaczonym terminie, nie wniesiono uwag.

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR 473/VIII/2022
RADY MIASTA JÓZEFOWA
Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2022 R.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

a) traktowane jako zadania wspólne z zarządcą drogi inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,

b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym koszty związane z budową nowych urządzeń mogą dotyczyć jedynie części dróg publicznych, przede wszystkim jako rozbudowa i uzupełnienie istniejących systemów.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska oraz ustawą o lasach, wraz z odpowiednimi rozporządzeniami.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technicznym i technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w uchwale budżetowej,
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wieloletniej prognozie finansowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z 7 czerwca 2001 r., ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych lub przez budżet miasta.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 473/VIII/2022

Rady Miasta Józefowa

z dnia 28 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę