

## Uzasadnienie

Proces sporządzania planu jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. i został zainicjowany uchwałą Rady Miasta Józefowa nr 98/VII/2015 z 25 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną uchwałą nr 196/VII/2016 z 28 lipca 2016 r. oraz 415/VIII/2022 z 29 kwietnia 2022 r.

Plan obejmuje obszar około 9,9 ha, położony w północno-zachodniej części Miasta Józefowa, w rejonie ulic Podleśnej, Marka Hłaski i Granicznej. Jest to obszar w znacznym stopniu zurbanizowany. Od strony północnej zlokalizowana jest zabudowa biurowo-usługowo-produkcyjna. Na obszarze występują pojedyncze działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Duża część obszaru to grunty leśne.

Prawie cały obszar objęty planem położony jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 386/IV/2005 Rady Miasta Józefowa z 28 czerwca 2005 r.). W obowiązującym akcie prawa miejscowego ustalono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych, teren usług, rzemiosła i drobnej wytwórczości z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właścicieli zakładów, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług turystyki sportu i rekreacji, lasy, tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych. Obowiązujący akt ustala również ograniczenia związane z położeniem części jego obszaru w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z występującymi w obszarze gruntami leśnymi.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa wskazuje przeznaczenie poszczególnych terenów oraz parametry zabudowy, przy czym dopuszczono korekty w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczono realizację funkcji towarzyszących do 40% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów realizowanych na działce, miejsca gdzie procent ten może być wyższy wskazano na rysunku studium. Wyznaczono obszary ochrony wartości ekologicznych np. tereny z ograniczonym dopuszczeniem zabudowy w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wyznaczono także obszary zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz tereny usług miastotwórczych i ogólnomiejskich. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej określono maksymalną wysokość zabudowy na 12 m. Ustalono obowiązek zastosowania i zachowania dachów spadzistych, o kącie nachylenia połąci dachowych nie mniejszym niż 25°. Dopuszczono funkcje towarzyszące w postaci usług różnych bez przesądzania ich profilu, na warunkach określonych w opracowaniach szczegółowych i usług z zakresu drobnego hotelarstwa (typu pensjonat), agroturystyki i drobnej gastronomii. Studium ustala przebieg oraz klasę ważniejszych dróg.

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan był sporządzany w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Głównym celem planu jest dostosowania prawa miejscowego do aktualnie obowiązującego studium i istniejącej w obszarze zabudowy, pod względem funkcji i parametrów. Plan realizuje ten cel poprzez określenie możliwości i zasad wprowadzenia nowej zabudowy, oddzielenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej i usługowej. Przewidziano zachowanie istniejącego układu przestrzennego terenów zabudowy oraz jej uzupełnienie. Ponadto w planie ustalono zasady uporządkowania układu komunikacyjnego wraz z formułowaniem zasad organizacji miejsc parkowania.

Przewidywane powiązania przestrzenne planu wprowadzają nakaz dostosowania dróg i terenu usług publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in. udział powierzchni biologicznie czynnej, ochronę przed hałasem, nakaz podłączenia istniejącej i planowanej zabudowy do sieci miejskich. Celem całkowitego wyeliminowania emisji szkodliwych pyłów z urządzeń grzewczych ustalono zasilanie ich z sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych, najmniej szkodliwych dla środowiska zgodnie

z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz energii słonecznej. W projekcie planu wykluczono lokalizację usług uciążliwych na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w całym obszarze planu.

W planie uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, rezerwując na ich rozbudowę tereny w liniach rozgraniczających ulic oraz zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej jakości, poprzez nakaz podłączenia zabudowy do sieci miejskich wodociągów.

W obszarze projektu planu nie ma obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, nie występują także elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

W procedurze zapewniono udział społeczeństwa poprzez obwieszczenie o możliwości składania wniosków do planu. Organ wykonawczy gminy ogłosił o zbieraniu wniosków do planu, które można było składać do 30 grudnia 2015 r. W terminie w płynęły 4 wnioski, które zostały rozpatrzone.

Uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym. Równocześnie w wyniku jego uchwalenia mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 29 lutego do 28 marca 2024 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 19 kwietnia 2024 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Projekt planu spełnia wymogi obowiązujących przepisów, jest zgodny ze studium, został poddany publicznym konsultacjom oraz został uzgodniony oraz zaopiniowany przez odpowiednie organy zewnętrzne przed 24 września 2023 r., dlatego ma tu zastosowanie art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).