

## UZASADNIENIE

Projekt planu sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr 98/IV/2003 Rady Miasta Józefowa z 16 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa, zmienionej uchwałą nr 388/IV/2005 Rady Miasta Józefowa z 28 czerwca 2005 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 75,26 ha. Obszar położony jest w południowo-wschodniej części Miasta Józefowa, na zachód od rzeki Świder, na północ od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 801 (ul. Nadwiślańska). Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 uchwały. Dotychczas obszar nie był objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym, teren zabudowy usług kultu religijnego z dopuszczeniem zabudowy zamieszkania zbiorowego, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej, tereny lasów, tereny zieleni nieurządzonej, zalesień, dolesień oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Projekt planu dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w przywołanej wcześniej ustawie.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: sporządzony plan określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe: sporządzony plan nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a wskazuje zachowanie znacznej powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynne oraz zachowanie leśnego charakteru zieleni.
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: sporządzony plan określa zasady ochrony środowiska. Dla planu uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan znajduje się częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w rezerwacie przyrody Świder. Na części terenu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze nie znajdują się dobra kultury współczesnej. Na terenie planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, dla których plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej.
5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: sporządzony plan nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Wskazano obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu. Plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów publicznie dostępnych, w tym terenów dróg.
6. Walory ekonomiczne przestrzeni: sporządzany plan umożliwia racjonalne, pod względem ekonomicznym, zagospodarowanie terenu.
7. Prawo własności: w sporządzonym planie, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów.
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: sporządzony plan nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa.
9. Potrzeby interesu publicznego: sporządzony plan nie narusza potrzeb interesu publicznego.
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: sporządzony plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informację o przystąpieniu do sporządzania planu opublikowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wraz z informacją o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: na każdym etapie sporządzania planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.
13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: sporządzony plan zapewnienia odpowiednią ilość i jakość wody. Na terenie objętym planem zlokalizowane jest miejskie ujęcie wody.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny oraz interes właścicieli nieruchomości objętych planem. Zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: obszar objęty planem posiada częściowo wykształcony układ komunikacyjny. Teren znajduje się w rejonie projektowanego skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 801 i 721.
2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: parametry dróg umożliwiają prowadzenie linii transportu zbiorowego.
3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów.
4. Zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Sporządzany plan jest zgodny z wynikami ocen aktualności aktów planowania przestrzennego, przyjętych uchwałami Rady Miasta Józefowa nr 482/VII/2018 z 16 listopada 2018 r. i 598/VIII/2023 z 24 listopada 2023 r.

Na obszarze planu miejscowego nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/2024 z dnia 26 marca 2024 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeznaczenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa.

Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet Miasta Józefowa, został oszacowany w prognozie skutków finansowych. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego raz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości (tzw. „renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa, zmienionym uchwałą Rady Miasta Józefowa nr 263/VIII/2020 z 18 grudnia 2020 r.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w przepisach.

1. Rada Miasta Józefowa podjęła uchwałę nr 98/IV/2003 z 16 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa.
2. Zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.
3. Ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu ww. uchwały, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski można było składać w terminie do 28 listopada 2003 r.
4. Rada Miasta Józefowa podjęła uchwałę nr 388/IV/2005 Rady Miasta Józefowa z 28 czerwca 2005 r. w sprawie zmiany uchwały inicjującej.
5. Zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.
6. Ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu ww. uchwały, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski można było składać w terminie do 19 sierpnia 2005 r.
7. Sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych.
8. Wystąpiono do Ministra Klimatu i Środowiska oraz do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zgodę na przeznaczenie w planie gruntów leśnych na cele nieleśne.
9. Minister Klimatu i Środowiska decyzją DLŁ-WNL.8130.77.2021.MP z 29 października 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne.
10. Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 86/2021 z 29 listopada 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne.
11. Uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i wprowadzono do projektu planu korekty wynikające z tej opinii.
12. Dokonano uzgodnień projektu planu i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań w nim przyjętych. Wprowadzono do projektu planu korekty wynikające z opinii i uzgodnień.
13. Ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od 29 lutego 2024 r. do 28 marca 2024 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami 20 marca 2024 r.;
14. Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do 19 kwietnia 2024 r. W terminie wpłynęły 4 uwagi;
15. Dokonano uzgodnień projektu planu w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego;
16. Przedstawiono Radzie Miasta Józefowa do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
17. Komisja Ładu Przestrzennego i Ochrony Środowiska na posiedzeniu 12 czerwca 2024 r. wniosła uwagi do projektu planu;
18. Wprowadzono do projektu planu poprawki wynikające ze zgłoszonych wyżej uwag;
19. Ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od 22 sierpnia 2024 r. do 20 września 2024 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami 11 września 2024 r.;
20. Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do 11 października 2024 r. W terminie tym wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona przez Burmistrza Józefowa;
21. W związku z brakiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne części dz. ew. nr 50 obręb 79 zmniejszono obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego. Ustalenie granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest kompetencją Rady Miasta.

22. przedstawiono Radzie Miasta Józefowa do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) z uwzględnieniem przepisów ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112). 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.

Podsumowując, procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie przepisami z zakresu planowania przestrzennego, ochrony środowiska i pochodnych. Uchwalenie opracowania zaktywizuje znaczną część Miasta Józefowa przy zachowaniu jego wartości przyrodniczo-krajobrazowych.