

Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

Data Sporządzenia prospektu informacyjnego 31.03.2026

## PROSPEKT INFORMACYJNY

PRZYGOTOWANY NA POTRZEBY SPRZEDAŻY GOTOWYCH I WYKOŃCZONYCH LOKALI MIESZKALNYCH  
W PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM

# WYSZYŃSKIEGO 12

ZREALIZOWANYM W JÓZEFOWIE, PRZY UL. WYSZYŃSKIEGO 12

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA	
Deweloper	FORFOUR spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRS: 0000240506
Adres	02-901 Warszawa, Plac Bernardyński nr 2 lokal 2
Numer NIP i REGON	NIP: 9512176913      REGON: 140215930
Numer telefonu	501 628 629
Adres poczty elektronicznej	apartamenty@wyszynskiego12.pl
Numer faksu	brak
Adres strony internetowej dewelopera	www.wyszynskiego12.pl

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

Deweloper nie zrealizował wcześniej żadnego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie prowadzono i nie prowadzi się takich postępowań.
---	--

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU		
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1)</sup>	05-420 Józefów, ul. Kardynała Wyszyńskiego 12 Działki ewidencyjne nr: 59/20, 61 i 77/1 z obrębu nr 42	
Numer księgi wieczystej	WA1O/00000108/3	
Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Nie ma żadnych obciążeń hipotecznych ani złożonych wniosków o wpis w dziale IV księgi wieczystej.	
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2)</sup>	Nie dotyczy	
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3)</sup>	Załącznik Nr 4 – Rozdział 2	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefów, uchwalone przez Radę Miejską w Józefowie uchwałą nr 273/III/2001 z dnia 1 lutego 2001 r., zmienione uchwałą nr 330/V/2010 z dnia 15 lipca 2010 r., ponownie zmienione uchwałą 174/VII/2016 z dnia 24 maja 2016 r. oraz uchwałą nr 263/VIII/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r. Dostęp: <a href="https://jozefow.bip.eur.pl/public/?id=130241">https://jozefow.bip.eur.pl/public/?id=130241</a>	Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej, przyjęty uchwałą nr 260/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r. Dostęp:	

	<a href="https://jozefow.e-mapa.net/wykazplanow/">https://jozefow.e-mapa.net/wykazplanow/</a>	
	Miejscowy plan odbudowy Nie został uchwalony na terenie inwestycji	
	Inne <sup>4)</sup> Uchwała nr 336/VIII/2021 Rady Miasta Józefowa z dnia 30 września 2021 r. o zasadach i warunkach sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Dostęp: <a href="https://jozefow.bip.eur.pl/public/?id=216678">https://jozefow.bip.eur.pl/public/?id=216678</a>	
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1

<sup>1)</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

<sup>2)</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3)</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

<sup>4)</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.1
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5)</sup>	Przeznaczenie terenu	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.2
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.2
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.2
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.2
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik Nr 4 – Rozdział 5.2
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu <b>Nie dotyczy</b>	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu <b>Nie dotyczy</b>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	<b>Nie dotyczy</b>
	forma architektoniczna	<b>Nie dotyczy</b>
	usytuowanie linii zabudowy	<b>Nie dotyczy</b>
intensywność wykorzystania terenu	<b>Nie dotyczy</b>	

<sup>5)</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy
Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>6)</sup> , zawarte w:	miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	Załącznik Nr 4 – Rozdział 4.2
	decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Załącznik Nr 4 – Rozdział 4.4
	decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach	Załącznik Nr 4 – Rozdział 4.3
	uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	miejscowych planach odbudowy	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego	Nie zostały wyznaczone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:	
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik Nr 4 – Rozdział 4.6

6) Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Załącznik Nr 4 – Rozdział 4.7
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Nie zostały uchwalone na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr 149/2018, wydana z upoważnienia Starosty Otwockiego, zmieniona Decyzją nr 337/2020, wydaną z upoważnienia Starosty Otwockiego.	

Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	18 grudnia 2023 r.	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Budowa została rozpoczęta dnia 23.02.2021 roku, a zakończona dnia 03.10.2023 roku. Budynek oddany do użytkowania od 18.12.2023.	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	Jeden budynek
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	Nie dotyczy
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Pomiarów dokonano wg normy PN-ISO 9836: 2022-07 Powierzchni pod ściankami działowymi, a także powierzchni pomieszczeń o wysokości poniżej 1,9m nie wliczono do powierzchni użytkowej.	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Przedsięwzięcie zostało zrealizowane w całości ze środków inwestora
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy
Środki ochrony nabywców	<del>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>	Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7)</sup>	0,1%

<sup>7)</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 000) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20

maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

\* Niepotrzebne skreślić.

<p>Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy</p>	<p>Główne zasady funkcjonowania zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego wynikają z przepisów Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy, a na żądanie nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat.</li> <li>• Bank wypłaca deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez nabywcę na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy zobowiązującej, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.</li> </ul>
<p>Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy</p>	<p>mBank S.A.</p>
<p>Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego</p>	<p>ETAP I – 10% Zakup Gruntu i prace projektowe</p> <p>ETAP II – 25% Zabezpieczenie wykopu, stan surowy otwarty</p> <p>ETAP III – 25% Ślusarka okienna, pokrycie dachu, elewacja</p> <p>ETAP IV – 20% Instalacje sanitarne, elektryczne i teletechniczne, wykończenie części wspólnych, winda</p> <p>ETAP V – 20% Wykończenie i wyposażenie wnętrz, zieleń, zagospodarowanie terenu</p> <p><b>Wszystkie etapy zostały zrealizowane - budynek od 18 grudnia 2023 roku posiada ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.</b></p>
<p>Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji</p>	<p>Nie przewiduje się waloryzacji cen</p>
<p>WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM</p>	

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>1) Kupujący mają prawo odstąpić od Umowy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) jeżeli Umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 albo art. 36 Ustawy,</li><li>b) jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy,</li><li>c) jeżeli Spółka nie doręczyła im zgodnie z art. 21 i art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,</li><li>d) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia Umowy,</li><li>e) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, nie zawiera danych lub informacji, określonych we wzorze prospektu informacyjnego,</li><li>f) w przypadku nieprzeniesienia na Kupujących własności Lokalu, w terminie określonym w Umowie,</li><li>g) w przypadku, gdy Spółka nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy,</li><li>h) w przypadku, gdy Spółka nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy,</li><li>i) w przypadku niewykonania przez Spółkę obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie,</li><li>j) w przypadku nieusunięcia przez Spółkę wady istotnej Lokalu, na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy,</li><li>k) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy,</li><li>l) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe,</li></ul> <p>1) w przypadkach, o których mowa w punkcie 1) lit. a)-e) powyżej, Kupujący mają prawo odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia,</p> <p>2) w przypadku, o którym mowa w punkcie 1) lit. f) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Kupujący wyznaczają Spółce 120-dniowy termin na przeniesienie własności Lokalu, a w</p>
---	---

razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu są uprawnieni do odstąpienia od Umowy; Kupujący zachowują roszczenie z tytułu kary umownej i odszkodowania za okres opóźnienia,

- 3) w przypadku, o którym mowa w punkcie 1) lit. g) powyżej, Kupujący mają prawo odstąpienia od Umowy, po dokonaniu przez Bank zwrotu środków, zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy,
- 4) w przypadku, o którym mowa w punkcie 1) lit. h) powyżej, Kupujący mają prawo odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy,
- 5) Spółka ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niespełnienia przez Kupujących świadczenia pieniężnego w terminie lub w wysokości określonej w Umowie, mimo wezwania Kupujących w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Kupujących świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- 6) Spółka ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku niestawienia się Kupujących do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Kupujących to mienie, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Kupujących jest spowodowane działaniem siły wyższej,
- 7) w przypadku, gdy Kupujący otrzymają z co najmniej trzech banków odmowę przyznania im kredytu na zakup Lokalu, pod warunkiem przedstawienia ich Spółce, Kupujący będą uprawnieni do odstąpienia od Umowy, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia zawarcia Umowy; w przypadku niniejszego, Spółka nie będzie uprawniona do dochodzenia od Kupujących jakichkolwiek roszczeń,
- 8) oświadczenie woli Kupujących o odstąpieniu od Umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie, wynikającego z Umowy, roszczenia ze wskazanej księgi wieczystej, złożoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi,
- 9) w przypadku skorzystania przez Kupujących z prawa dostąpienia, o którym mowa w punktach 1)-9) powyżej, Umowa uważana jest za niezawartą, a Kupujący nie ponoszą żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od Umowy,
- 10) w przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze stron, zgodnie z punktami 1)-10) powyżej, Spółka zobowiązuje się do tego, aby Bank wypłacił Kupującym przypadające im środki pozostałe na Rachunku

Powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu przez Bank oświadczenia o odstąpieniu od Umowy,

11) w przypadku rozwiązania Umowy, innego niż na podstawie punktów 1)-11) powyżej, Strony zobowiązują się przedstawić ich zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Kupujących na Rachunku Powierniczym, a ponadto Spółka sprawi, że Bank wypłaci środki zgromadzone na Rachunku Powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń, przy czym oświadczenie Kupujących wymaga notarialnego poświadczenia ich podpisu.

O ile Umowa lub właściwe przepisy nie stanowią inaczej, wszelkie wskazane w Umowie umowne prawa odstąpienia (zgodnie z art. 395 Kodeksu cywilnego – o ile przepis ten w danej sytuacji ma zastosowanie) mogą być dokonywane do końca dnia 31 grudnia 2028 roku.

#### INNE INFORMACJE

##### I. Informacja:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

**Nie dotyczy – brak obciążeń hipotecznych.**

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

**Nie dotyczy – brak obciążeń hipotecznych, ponadto nie jest planowane zawieranie umów określonych powyżej**

##### II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy

odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) **aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;**
- 2) **aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej**

- [Informacji Krajowego Rejestru Sądowego](#), jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) [pozwoleniem na budowę](#) albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
  - 4) [sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata](#), a w przypadku:
    - a) ~~przewodzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku;~~
    - b) ~~realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;~~
  - 5) [projektem budowlanym](#);
  - 6) [decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku](#) lub ~~zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;~~
  - 7) [zaświadczeniem o samodzielności lokalu](#);
  - 8) ~~aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;~~
  - 9) ~~dokumentem potwierdzającym:~~
    - a) ~~zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinny lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie utamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,~~
    - b) ~~w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę utamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.~~

### III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w [mBank S.A.](#) [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy], prowadzącym/prowadzącej otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec [mBank S.A.](#) [nazwa banku lub kasy prowadzących mieszkaniowy rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków

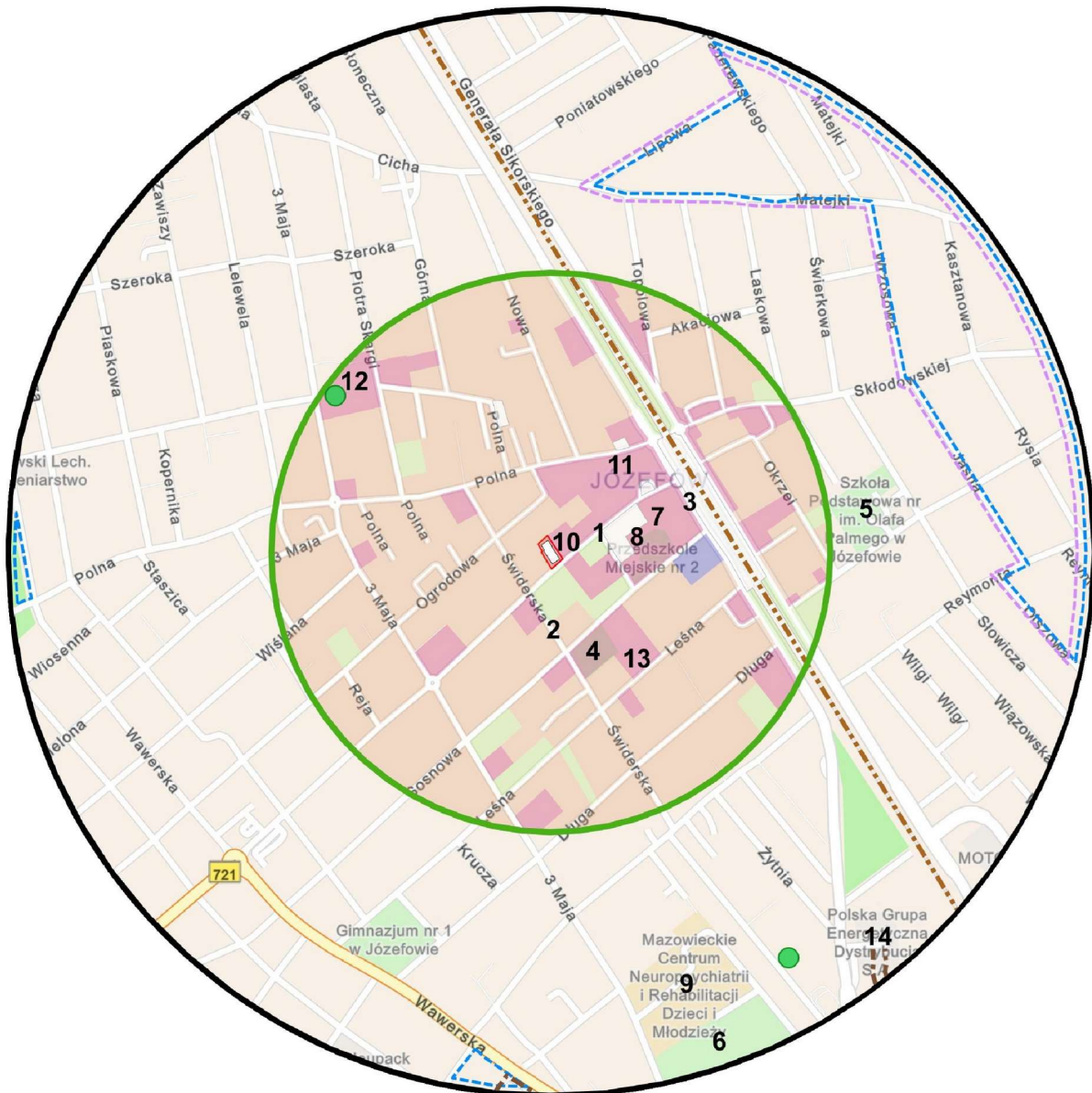
zgrupadzonvch na jęgo rachunkach osobistvch i z tytułu jęgo udziału w śródkach zgrupadzonvch na rachunku powierniczym,

- wypłata śródków gwarantowanvch – co do zasady – następvuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata śródków gwarantowanvch jest dokonywana w złotych,
- **mBank S.A.** [nazwa banku lub kasy prowadzącvch mieszkaniowy rachunek powierniczy] korzysta także z następvujących znaków towarovch: .....

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.



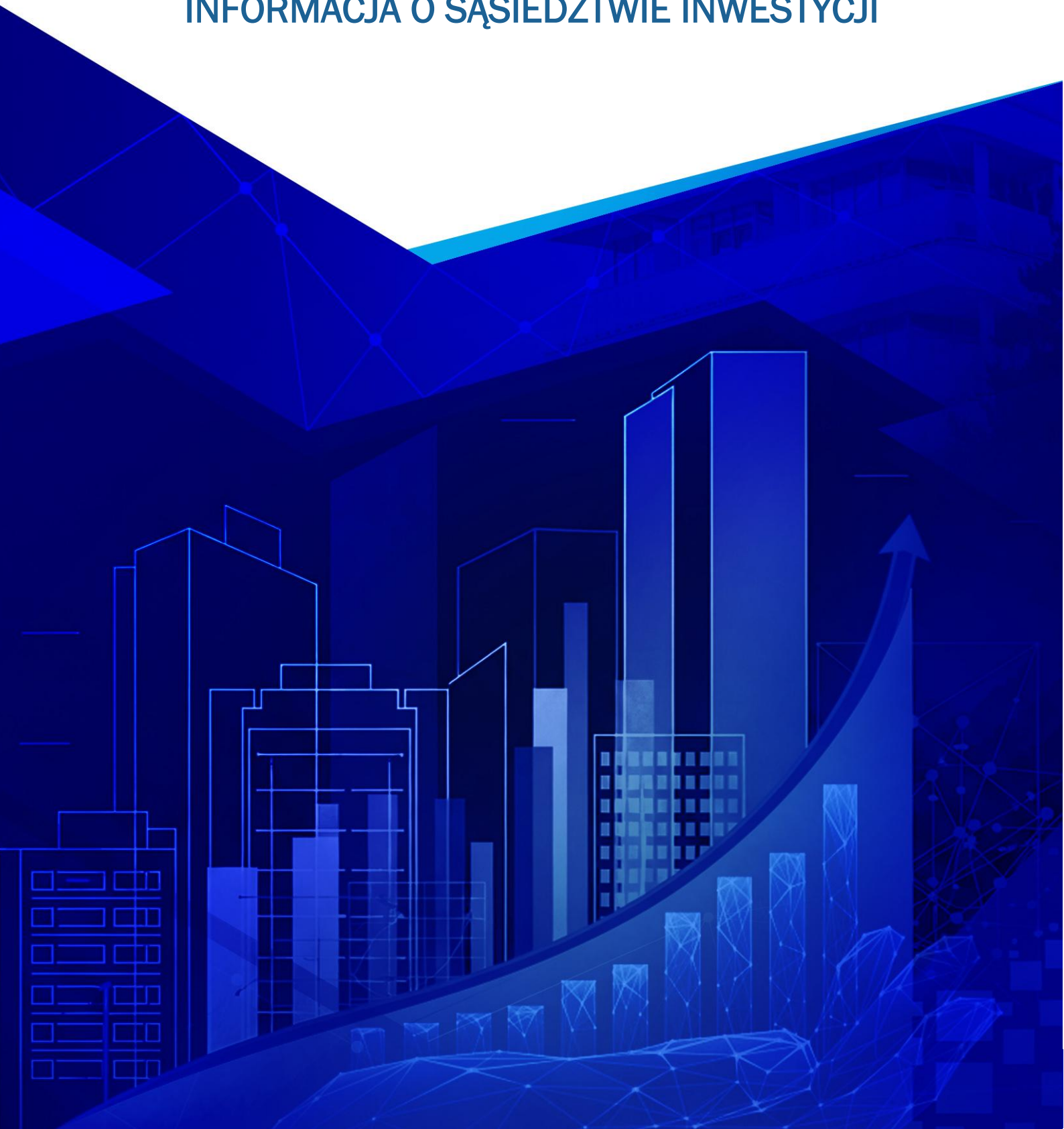
Legenda:

-  obszar uwarunkowań lokalizacji inwestycji wynikający z istniejącego użytkowania terenów sąsiednich
-  bufor w promieniu 1 km od granicy inwestycji
-  teren inwestycji
-  tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej
-  tereny o przewadze zabudowy usługowej
-  tereny niezagospodarowane i inne tereny zieleni
-  tereny w trakcie zagospodarowywania
-  tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
-  pomnik przyrody
-  linie kolejowe
-  napowietrzne linie energetyczne
-  otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
-  Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1. ul. kard. Stefana Wyszyńskiego</li> <li>2. ul. Świderska</li> <li>3. ul. marsz. Józefa Piłsudskiego</li> <li>4. Przedszkole Miejskie nr 2 przy ul. Sosnowej 17</li> <li>5. Szkoła Podstawowa nr 1 im. O. Palmego przy ul. Adama Mickiewicza 11</li> <li>6. Strumienie Liceum Stowarzyszenia Sternik przy ul. 3 Maja 129</li> <li>7. Miejski Ośrodek Kultury przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 1</li> <li>8. Urząd Miasta Józefowa przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 1</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>9. Mazowieckie Centrum Neuropsychiatrii przy ul. 3 Maja 127</li> <li>10. Komisarjat Policji w Józefowie przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 10</li> <li>11. OSP w Józefowie przy ul. Polnej</li> <li>12. Kościół Rzymskokatolicki pw. Matki Bożej Częstochowskiej przy ul. Piotra Skargi 24</li> <li>13. STACJA MOTORYZACJA Józefów przy ul. Leśnej 8B</li> <li>14. stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Józefów” przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego</li> </ul> |
|--|--|

\*teren przedmiotowej inwestycji oraz obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie objętym Uchwałą nr 336/VIII/2021 Rady Miasta Józefowa z dnia 30 września 2021 r. o zasadach i warunkach sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń

DZ. EW. NR 59/20, 61, 77/1 OBR. 0042,  
JÓZEFÓW, UL. KARDYNAŁA WYSZYŃSKIEGO 12  
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



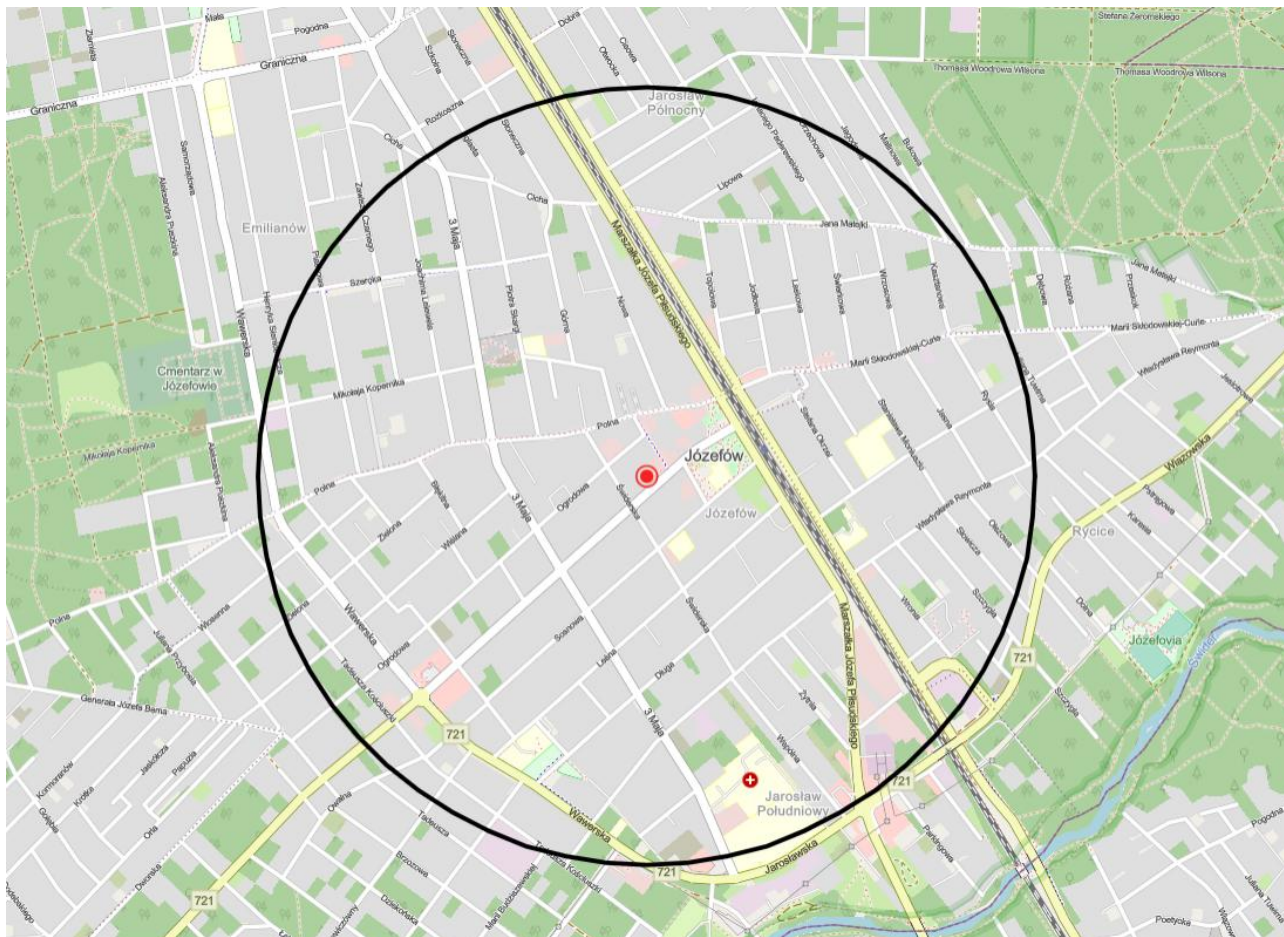
# Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	3
2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	3
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	4
4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ _____	5
4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego miasta Józefów _____	5
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	6
4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	19
4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	20
4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	20
4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	22
4.7. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej _____	22
5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	23
5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	23
5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	26

# 1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w powiecie otwockim, w Józefowie, przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 12, na działkach ewidencyjnych nr 59/20, 61, 77/1, zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym 0042.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: Opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy OpenStreetMap

## 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo ul. kard. Stefana Wyszyńskiego - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Świderskiej - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. marsz. Józefa Piłsudskiego - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia – Dorohusk,

- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych oraz wielorodzinnych, terenów usługowych, terenów produkcyjnych i magazynowych oraz terenów zieleni i niezagospodarowanych,
- sąsiedztwo przedszkoli, m.in. Przedszkola Miejskiego nr 2 przy ul. Sosnowej 17,
- sąsiedztwo szkół, m.in. Szkoły Podstawowej nr 1 im. O. Palmego przy ul. Adama Mickiewicza 11,
- sąsiedztwo szkół średnich, m.in. Strumienie Liceum Stowarzyszenia Sternik przy ul. 3 Maja 129,
- sąsiedztwo Miejskiego Ośrodka Kultury przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 1,
- sąsiedztwo Urzędu Miasta Józefowa przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 1,
- sąsiedztwo Mazowieckiego Centrum Neuropsychiatrii przy ul. 3 Maja 127,
- bezpośrednie sąsiedztwo Komisariatu Policji w Józefowie przy ul. kard. Stefana Wyszyńskiego 10,
- sąsiedztwo OSP w Józefowie przy ul. Polnej,
- sąsiedztwo Kościoła Rzymskokatolickiego pw. Matki Bożej Częstochowskiej przy ul. Piotra Skargi 24,
- sąsiedztwo warsztatów samochodowych, m.in. STACJI MOTORYZACJA Józefów przy ul. Leśnej 8B,
- sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Józefów” przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego,
- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,
- lokalizacja pomników przyrody w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji przy ul. 3 Maja oraz ul. Wspólnej,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (tereny na wschód od ulic: Wrzosowej, Jasnej, Olszowej) znajduje się w granicach otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- teren przedmiotowej inwestycji oraz obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie objętym Uchwałą nr 336/VIII/2021 Rady Miasta Józefowa z dnia 30 września 2021 r. o zasadach i warunkach sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

### 3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

---

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej, przyjętego uchwałą nr 260/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefów, uchwalone przez Radę Miejską w Józefowie uchwałą nr 273/III/2001 z dnia 1 lutego 2001 r., zmienione uchwałą nr 330/V/2010 z dnia 15 lipca 2010 r., ponownie zmienione uchwałą 174/VII/2016 z dnia 24 maja 2016 r. oraz uchwałą nr 263/VIII/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r.,
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,

- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

Posłużono się również: mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, miejscowymi planami odbudowy, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy budowli przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

## 4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ

---

### 4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego miasta Józefów

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefów, uchwalone przez Radę Miejską w Józefowie uchwałą nr 273/III/2001 z dnia 1 lutego 2001 r., zmienione uchwałą nr 330/V/2010 z dnia 15 lipca 2010 r., ponownie zmienione uchwałą 174/VII/2016 z dnia 24 maja 2016 r. oraz uchwałą nr 263/VIII/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r.

### Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefów

- ustala się budowę nowych przedszkoli, biblioteki publicznej oraz perspektywicznie nowej szkoły,
- ustala się budowę nowej remizy strażackiej,
- ustala się rozbudowę cmentarza miejskiego,
- ustala się rekultywację terenu byłego miejskiego wysypiska śmieci z przeznaczeniem na zalesienie lub rekreację,
- ustala się realizację ogólnodostępnego powiązania pieszo-rowerowego od ul. Wyszyńskiego do doliny Wisły,
- ustala się realizacja nowych dróg i powiązań,
- ustala się budowę nowych odcinków dróg wojewódzkich nr 721, w tym projektowaną bezkolizyjną przeprawę pod rezerwatem przyrody w kierunku Konstancina-Jeziorny,
- zakłada się sukcesywne zapewnienie ulicom nawierzchni ulepszonych oraz poprawę drożności i modernizację istniejących ulic, aby nadać im parametry techniczne odpowiednie dla ich klasy,
- ustala się realizację lokalnego bezkolizyjnego połączenia przez teren linii kolejowej w rejonie ulic J. Matejki i Cichej dla ruchu miejskiego,
- ustala się możliwość realizacji tras rowerowych wzdłuż ulic: Polnej, Wawerskiej, 3 Maja, Kard. Wyszyńskiego, Jarosławskiej, Wiązowskiej, Sikorskiego, Cichej, Matejki oraz Willowej,

- ustala się modernizację linii kolejowej oraz stworzenie systemu parkingów (Park & Ride) w pobliżu przystanku Józefów,
- ustala się rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Józefów,
- ustala się rozbudowę stacji uzdatniania wody,
- ustala się budowę kanalizacji deszczowej w centralnej części miasta, m.in. w ul. Kard. S. Wyszyńskiego.
- ustala się utrzymanie istniejącej linii WN 110 kV,
- ustala się stopniowe wymienianie linii napowietrznych na linie kablowe,
- ustala się rozbudowę sieci gazowej,
- ustala się możliwość rozbudowy systemu telekomunikacyjnego poprzez nowe centrale i sieci, przy jednoczesnym zakazie sytuowania masztów telefonii cyfrowej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

## 4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja, obowiązują ustalenia szesnastu planów miejscowych:

1. Uchwała nr 392/III/2002 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 stycznia 2002r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap I.
2. Uchwała nr 69/IV/03 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap III A.
3. Uchwała nr 197/IV/2004 Rady Miasta Józefowa z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia projektowanej ul. Szerokiej na obszarze miasta Józefowa.
4. Uchwała nr 230/V/2009 Rady Miasta Józefowa z dnia 4 czerwca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum Józefowa" dla terenu ograniczonego ulicami: Kard. Wyszyńskiego, Piłsudskiego, Sosnową i Parkową.
5. Uchwała nr 359/V/2010 Rady Miasta Józefowa z dnia 21 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Józefowa.
6. Uchwała nr 160/VI/2012 Rady Miasta Józefowa z dnia 11 maja 2012 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa obejmującego teren ograniczony ulicami: Jarosławską, Wawerską, Powstańców Warszawy oraz terenem PKP.
7. Uchwała nr 226/VI/2012 Rady Miasta Józefowa z dnia 30 listopada 2012 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, obejmującego teren ograniczony ulicami: Graniczną, 3 Maja, Szeroką i Wawerską.
8. Uchwała nr 260/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej.
9. Uchwała nr 292/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 maja 2013 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, obejmującego teren ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Polną, 3 Maja i Rozkoszną.
10. Uchwała nr 206/VII/2016 Rady Miasta Józefowa z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego w rejonie ul. Wyszyńskiego i Świderskiej.

11. Uchwała nr 260/VII/2017 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu zawierającego się w kwartale ulic Wyszyńskiego, Parkowa, Sosnowa, Świderska.
12. Uchwała nr 284/VII/2017 Rady Miasta Józefowa z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Sikorskiego, Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej i Matejki – etap A.
13. Uchwała nr 421/VII/2018 Rady Miasta Józefowa z dnia 15 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Sikorskiego, Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej i Matejki - etap A2.
14. 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.
15. Uchwała nr 112/IX/2025 Rady Miasta Józefowa z dnia 28 lutego 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Motgum”.
16. Uchwała nr 142/IX/2025 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Anielin”.

Na poniższych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.

#### **Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap I:**

- ustala się realizację dróg KD, KZ-8, 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- wskazuje się na rysunku zmiany planu granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
- ustala się zasięgi stref możliwego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych, gdzie zakazuje się sytuowania budynków oświaty i służby zdrowia,
- ustala się, że wszelka działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym działalność ta jest prowadzona,
- zakazuje się na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- dopuszcza się na terenach leżących obecnie poza zasięgiem miejskiej sieci wodociągowej, realizację indywidualnych ujęć wody (studni), jako rozwiązania czasowego, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych,
- dopuszcza się na terenach leżących obecnie poza zasięgiem miejskiej sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych zbiorników na ścieki (szamb), pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych oraz pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków taborem asenizacyjnym do wyznaczonych punktów zlewnych lub bezpośrednio do oczyszczalni w Otwocku,
- ustala się budowę miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dla centralnej części miasta,
- ustala się w razie konieczności realizację nowych stacji transformatorowych wewnętrznych typu miejskiego lub napowietrznych, lokalizowanych na terenach inwestycji, przy czym w przypadkach technicznie uzasadnionych dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych na innych terenach bez konieczności zmiany planu.

#### **Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap III A.:**

- wskazuje się na rysunku zmiany planu granice Rezerwatu Przyrody rzeki Świder, Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- ustala się zasięgi stref możliwego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych, gdzie zakazuje się sytuowania budynków oświaty i służby zdrowia,

- ustala się zasięgi stref oddziaływania elektroenergetycznych linii wysokiego napięcia 110 kV,
- ustala się zasięgi stref sanitarnych od cmentarza, wynoszące 150 i 50 metrów od jego granic,
- ustala się zasięg strefy sanitarnej od będącego w trakcie rekultywacji wysypiska śmieci,
- ustala się zasięg strefy sanitarnej od centralnej miejskiej przepompowni ścieków,
- ustala się, że wszelka działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym działalność ta jest prowadzona,
- nie dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- nie dopuszcza się w noworealizowanej zabudowie stosowania paliw stałych w celach grzewczych, takich jak węgiel lub koks,
- dopuszcza się adaptację oraz możliwość modernizacji istniejącej zabudowy usługowej i rzemieślniczej na terenach nie przeznaczonych w zmianie planu na te cele pod warunkiem, że działalność w nich prowadzona nie będzie powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym jest prowadzona oraz, że nie będzie ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- dopuszcza się na terenach leżących obecnie poza zasięgiem miejskiej sieci wodociągowej, realizację indywidualnych ujęć wody (studni), jako rozwiązania czasowego, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych,
- dopuszcza się na terenach leżących obecnie poza zasięgiem miejskiej sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych zbiorników na ścieki (szamb), pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych oraz pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków taborem asenizacyjnym do wyznaczonych punktów zlewnych lub bezpośrednio do oczyszczalni w Otwocku,
- ustala się możliwość realizacji w razie konieczności nowych stacji transformatorowych wewnątrzowych typu miejskiego lub napowietrznych, lokalizowanych na terenach inwestycji, przy czym w przypadkach technicznie uzasadnionych dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych na innych terenach bez konieczności zmiany planu.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia projektowanej ul. Szerokiej na obszarze miasta Józefowa:**

- ustala się adaptację lokalnej przepompowni ścieków usytuowanej w liniach rozgraniczających skrzyżowania ulic Szerokiej i Zawiszy,
- ustala się budowę miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum Józefowa" dla terenu ograniczonego ulicami: Kard. Wyszyńskiego, Piłsudskiego, Sosnową i Parkową:**

- ustala się dla strefy przestrzeni reprezentacyjnej:
  - nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego,
  - nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego,
  - nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - zakaz pozostawiania nieurządzonych powierzchni.
- wskazuje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu,
- zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miejskich i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych, oraz za wyjątkiem inwestycji, których lokalizacja będzie zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- nakazuje się podłączenie wszystkich obiektów do miejskich sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,

- ustala się ogrzewanie poprzez miejską sieć ciepłą lub z wykorzystaniem indywidualnych źródeł ciepła, pod warunkiem zastosowanie instalacji grzewczych ekologicznie czystych,
- dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- ustala się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego operatora systemu energetycznego,
- dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Józefowa:**

- ustala się realizację dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- ustala się, że wszelka działalność produkcyjna i usługowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym jest prowadzona oraz nie może ograniczać funkcjonowania istniejącego i realizacji nowego zainwestowania zgodnego z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- nie dopuszcza się w noworealizowanej zabudowie stosowania paliw stałych w celach grzewczych, takich jak węgiel lub koks,
- ustala się obowiązek zachowania i ochrony drzew o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się obowiązek urządzenia szpalerów zieleni wysokiej w miejscach wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się na terenach stanowiących miejsca i tereny publiczne:
  - nakaz rozgraniczenia ruchu pieszego i kołowego w terenach dróg publicznych,
  - nakaz stosowania w obrębie jednego terenu powtarzalnych elementów wyposażenia
  - nakaz wyposażenia w zaprojektowaną zieleń wysoką, średnią i niską, chodniki (ścieżki) i obiekty małej architektury,
  - ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- zakazuje się lokalizacji funkcji chronionych w terenach 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U, 5.U, 6.U, 1.UZP tzn. położonych w pasie o szerokości 200 metrów od osi linii kolejowej,
- ustala się strefy ochrony zadrzewień oraz strefy uzupełnień zadrzewień,
- ustala się rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej na obszarze objętym planem poprzez budowę przewodów w ulicach Marsz. Piłsudskiego, Długiej, Leśnej, Świderskiej i Sosnowej,
- dopuszcza się utrzymanie istniejących indywidualnych ujęć (studni przydomowych) jako źródła wody dla potrzeb gospodarczych,
- ustala się rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci kanalizacyjnej na obszarze objętym planem poprzez budowę przewodu w ulicy Ogrodowej,
- do czasu realizacji przewodu kanalizacyjnego w ul. Ogrodowej dopuszcza się na działkach przy niej położonych odprowadzanie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych (szamb), pod warunkiem

spełnienia przepisów szczególnych oraz pod warunkiem systematycznego zapewnienia wywozu ścieków taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego,

- ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego i z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,
- dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz płynny, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii,
- ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne obszaru objętego planem.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa obejmującego teren ograniczony ulicami: Jarosławską, Wawerską, Powstańców Warszawy oraz terenem PKP:**

- dopuszcza się realizację, poza ustalonymi na rysunku planu: dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných oraz ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowy, istniejących w dniu uchwalenia planu, zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych,
- wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną wokół drzewa,
- ustala się na rysunku planu lokalizację ciągów zieleni o charakterze zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
- wyznacza się na rysunku planu obszar zespołu zieleni i urządzeń rekreacyjnych, gdzie ustala się tworzenie miejsc sprzyjających gromadzeniu się i przebywaniu osób, poprzez zagospodarowanie terenów z wykorzystaniem elementów małej architektury, zastosowanie różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca,
- ustala się obowiązek podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej,
- ustala się nakaz podłączenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci kanalizacyjnej,
- ustala się nakaz podłączenia budynków mieszkalnych i usługowych do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- ustala się realizowanie sieci elektroenergetycznej szczególnie średniego i niskiego napięcia, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, jako podziemnej,
- ustala się lokalizacje nowych stacji transformatorowych w miejscach wskazanych na rysunku planu.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, obejmującego teren ograniczony ulicami: Graniczną, 3 Maja, Szeroką i Wawerską:**

- ustala się nakaz wyposażenia dróg w chodniki i przejścia dla pieszych,
- ustala się przebudowę istniejących na obszarze planu ulic z dostosowaniem parametrów do obowiązujących przepisów,
- dopuszcza się realizację wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych i reklam na terenach zabudowy jednorodzinnej MN i MNL w granicach obszaru objętego planem miejscowym,

- ustala się nakaz zamykania na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane, dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- ustala się nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej,
- zakazuje się składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym planem,
- zakazuje się odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
- zakazuje się odprowadzania do rowów: ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych,
- zakazuje się składowania w obszarze planu odpadów oraz mas ziemnych zanieczyszczonych odpadami, w tym gruzem budowlanym,
- ustala się nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw,
- dopuszcza się, bez zmiany planu przebudowę sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji,
- ustala się nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich działek budowlanych, budynków mieszkalnych i usługowych oraz wykonania przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami, a także przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
- dopuszcza się budowę sieci kablowych i wewnętrznych stacji transformatorowych,
- zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m,
- ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- ustala się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
- ustala się możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych,
- ustala się nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony drogi,
- ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
- zakazuje się sytuowania masztów i stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na budynkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się kablowe rozprowadzenie linii abonenckich.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej:**

- dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych,

- nakazuje się kształtowanie zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych w zakresie bryły, detalu oraz rozwiązań materiałowych nawiązujących do cech stylu potocznie określanego nazwą „Świdermajer”,
- dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem,
- ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i noworealizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej,
- nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- ustala się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego operatora systemu energetycznego,
- dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem,
- ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową,
- ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej,
- ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej,
- dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń telekomunikacyjnych jedynie według przepisów odrębnych.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, obejmującego teren ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Polną, 3 Maja i Rozkoszną:**

- nakazuje się wyposażenie dróg w chodniki i przejścia dla pieszych,
- zakazuje się wykonywania nawierzchni dróg z elementów betonowych (płyt),
- dopuszcza się realizacji wszelkich niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, melioracji i urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- wskazuje się na obszarze planu pomnik przyrody, objęty ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- dla realizowanych inwestycji oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, nakazuje się zamykać na terenie działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane,
- ustala się nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym stopniu, drzewostanu wartościowego przyrodniczo,
- wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany, oraz dla których obowiązek

sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnej,

- zakazuje się składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym planem,
- zakazuje się odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowych do wód podziemnych i do ziemi,
- zakazuje się odprowadzania do rowów: ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych,
- zakazuje się składowania w obszarze planu odpadów oraz mas ziemnych zanieczyszczonych odpadami, w tym gruzem budowlanym,
- ustala się nakaz ochrony wierzchniej warstwy gleby, przy wydobyciu gruntu, poprzez zabezpieczenie i oddzielenie jej od pozostałych warstw,
- wskazuje się obiekty do objęcia ochroną i umieszczenia ich w gminnej ewidencji zabytków,
- dopuszcza się, bez zmiany planu przebudowę sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji,
- ustala się nakaz podłączenia do gminnej sieci wodociągowej wszystkich działek budowlanych, budynków mieszkalnych i usługowych oraz wykonania przyłącza wodociągowego umożliwiającego pobór wody zgodny z potrzebami,
- ustala się nakaz docelowego podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej wszystkich działek budowlanych, budynków mieszkalnych i usługowych oraz wykonania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem,
- zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz do wód powierzchniowych,
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci 15kV, stacji transformatorowych napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych nN,
- dopuszcza się budowę sieci kablowych i wnetrzowych stacji transformatorowych,
- zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m,
- nakazuje się przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,
- ustala się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych bez zmiany planu,
- ustala się możliwość zasilania w energię elektryczną z wykorzystaniem źródeł odnawialnych,
- ustala się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, które obowiązują w obszarze planu i na terenach przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się stosowanie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, źródła energii odnawialnej, olej lekki, gaz płynny,
- ustala się pełne zaopatrzenie w gaz ziemny średnioprężny przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- ustala się nakaz umieszczania nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony drogi,
- ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
- zakazuje się sytuowania masztów i stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na budynkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dopuszcza się kablowe rozprawdzenie linii abonenckich.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Wyszyńskiego i Świderskiej:**

- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
- ustala się zachowanie istniejącego budynku, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, z prawem do remontu i przebudowy, z dopuszczeniem budowy werandy od strony południowo-zachodniej,
- dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem,
- ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i noworealizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, położonej poza obszarem planu,
- zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem,
- ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej,
- ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej,
- dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń telekomunikacyjnych jedynie według przepisów odrębnych z zakresu komunikacji elektronicznej.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zawierającego się w kwartale ulic Wyszyńskiego, Parkowa, Sosnowa, Świderska:**

- nakazuje się kształtowanie nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych w zakresie bryły, detalu oraz rozwiązań materiałowych nawiązujących do cech stylu potocznie określanego nazwą „Świdermajer”,
- ustala się nasadzenie szpalerów zieleni izolacyjnej wskazanej na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem,
- ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów,
- dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem,
- ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową,
- ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej z wyjątkiem realizacji elektrowni wiatrowych,
- zakazuje się tymczasowego urządzania i zagospodarowywania terenów, w tym zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Sikorskiego, Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej i Matejki – etap A:**

- nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych w zakresie bryły, detalu oraz rozwiązań materiałowych nawiązujących do cech stylu potocznie określanego nazwą „Świdermajer”,
- ustala się zachowanie istniejącego budynku, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy, według przepisów odrębnych z zakresu ochrony dóbr kultury,
- wskazuje się położenie południowo-wschodniej części obszaru planu w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne z zakresu przepisów o ochronie przyrody,
- dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych,
- dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem,
- ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej po jej realizacji,
- ustala się, że wszystkie nowo realizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe,
- dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji,
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej,
- dopuszcza się do czasu realizacji sieci gazowej korzystanie ze zbiorników na gaz płynny,
- ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych,

- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej,
- ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu według przepisów odrębnych.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Sikorskiego, Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej i Matejki - etap A2:**

- dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy posadowionej niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z prawem do remontów, przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie oraz z prawem do rozbudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustalonymi w planie,
- nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych w zakresie bryły, detalu oraz rozwiązań materiałowych nawiązujących do cech stylu potocznie określanego nazwą „Świdermajer”,
- zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- ustala się, że teren 20.MNL położony jest w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – obowiązują przepisy odrębne, w szczególności z zakresu ochrony przyrody,
- dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem,
- ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- nakazuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej po jej realizacji,
- ustala się, że wszystkie nowo realizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe,
- dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji,
- dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej oraz zasilanie obiektów z odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW,
- dopuszcza się do czasu realizacji sieci gazowej korzystanie ze zbiorników na gaz płynny,
- ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej oraz zasilanie obiektów z odnawialnych źródeł energii – typu fotowoltaika o mocy maks. 100 kW,
- ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu według przepisów odrębnych.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Sosnowej, marsz. Józefa Piłsudskiego i Leśnej:**

- nakazuje się kształtowanie zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych w zakresie bryły, detalu oraz rozwiązań materiałowych nawiązujących do cech stylu potocznie określanego nazwą „Świdermajer”,
- nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody,
- 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,
- zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do ziemi,
- nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- zakazuje się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego,
- zakazuje się lokalizacji składowisk opału, składowisk odpadów i złomowisk,
- 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,
- dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej we wszystkich drogach na warunkach przepisów odrębnych,
- zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód podziemnych,
- zakazuje się stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne,
- 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,
- dopuszcza się sytuowanie na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych – dla dachów spadzistych w płaszczyźnie dachu, dla dachów płaskich bez ograniczeń,
- 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.

### Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Motgum”:

- ustala się realizację drogi 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- wskazuje się, że obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
- wskazuje się, że obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
- wskazuje się, że 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 przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
- zakazuje się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego,
- zakazuje się lokalizacji składowisk opału, składowisk odpadów i złomowisk,
- 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,
- ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- dopuszcza się zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
- dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na nieczystości ciekłe,
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu objętego planem do projektowanej kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zasilanie w gaz istniejącej lub projektowanej sieci gazowej oraz dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,
- dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji,
- ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, przy zastosowaniu technologii niepowodującej przekroczenia standardów emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji,
- ustala się w zakresie telekomunikacji obsługę z projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

### Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Anielin”:

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- wskazuje się, że obszar objęty planem w części znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w strefie ochrony urbanistycznej), dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar,
- wskazuje się, że obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
- wskazuje się, że obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
- wskazuje się, że 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 przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały,
- dopuszcza się lokalizowanie w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, stacji rowerów miejskich, obiektów małej architektury, miejsc postojowych, itp. zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
- dopuszcza się zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
- dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na nieczystości ciekłe,
- ustala się zasilanie w gaz istniejącej lub projektowanej sieci gazowej oraz dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych,
- dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji,
- ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, przy zastosowaniu technologii niepowodującej przekroczenia standardów emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, w tym wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji,
- ustala się w zakresie telekomunikacji obsługę z projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

### 4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od stycznia 2016 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następującą decyzję środowiskową:

- Decyzja znak: POŚ.6220.7.2016 z dnia 23.08.2017 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku stacji kontroli pojazdów do 3,5 t wraz z lakiernią samochodową, warsztatem blacharskim, serwisem samochodowym oraz myjnią w budynku na potrzeby własne na działce nr ew. 10/3 i 11/2 obr. 91 przy ul. Wiązowskiej w Józefowie.

#### 4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od stycznia 2023 roku wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

nr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	data decyzji	typ inwestycji	adres
12/2024	02.02.2024	budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki nr ew. 108 w obrębie 69 położonej przy ul. Tadeusza róg ul. Rodziewiczówny w Józefowie	ul. Tadeusza/ Rodziewiczówny
17/2024	29.02.2024	budowa budynku mieszkalno-usługowego na działce ew. nr 49 obręb 37 położonej przy ul. marsz. Józefa Piłsudskiego w Józefowie	ul. Józefa Piłsudskiego
70/2024	07.08.2024	przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie części działki nr ew. 145 obręb 41, położonej przy ul. Kard. Wyszyńskiego w Józefowie	ul. kard. Wyszyńskiego
87/2024	10.09.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenie działki nr ew. 129/4 obręb 61 położonej przy ul. Wawerskiej w Józefowie	ul. Wawerska
102/25	10.09.2025	budowa budynku gospodarczego na terenie działki nr ew. 6 obręb 35 położonej przy ul. Zawiszy w Józefowie	ul. Zawiszy
34/2025	30.04.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenie części działki nr ew. 42/3 obręb 91, położonej przy ul. Słowiczej w Józefowie	ul. Słowicza
37/2025	30.04.2025	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na terenie działki nr ew. 87/4 i 87/6 obręb 41 położonych przy ul. Sienkiewicza i ul. Wiślanej w Józefowie	ul. Wiślana/ Sienkiewicza
52/2025	29.05.2025	rozbudowa budynku garażowego wraz ze zmianą konstrukcji dachu na terenie działki nr ew. 41/1 obręb 35 położonej przy ul. Polnej w Józefowie	ul. Polna
76/2025	21.07.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na terenie działki nr ew. 41/2 obręb 91, położonej przy ul. Słowiczej w Józefowie	ul. Słowicza
107/2025	24.09.2025	zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny, na terenie działki nr ew. 83 obręb 43 położonej przy ul. Kruczej w Józefowie	ul. Krucza
122/2025	07.11.2025	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki nr ew. 42/3 w obrębie 91 położonej przy ul. Słowiczej w Józefowie	ul. Słowicza

#### 4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od stycznia 2023 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
4/2023	21.06.2023	budowa sieci elektroenergetycznej - oświetlenia drogowego, na terenie części działki nr ew. 13 obręb 34, położonej w pasie drogowym ul. Sienkiewicza w Józefowie.	ul. Sienkiewicza

Informacja o sąsiedztwie inwestycji

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
7/23	13.11.2023	budowa sieci gazowej średniego ciśnienia w ul. Żurawiej róg ul. Wiązowskiej na terenie działek nr ew. 60, 61 w obrębie 91 oraz nr ew. 2 w obrębie 92 w Józefowie	ul. Wiązowska/ Żurawia
9/23	14.12.2023	budowa sieci kanalizacyjnej z dwoma szczelnymi zbiornikami na zrzut nieczystości płynnych na terenie działek nr ew. 40/1, 40/2, 40/3, 40/4 40/5 w obrębie 66 przy ul. Nadwiślańskiej w Józefowie	ul. Nadwiślańska
1/2024	05.01.2024	lokalizacja sieci wodociągowej w pasie drogowym ul. Bolesława Prusa, z włączeniem do ul. Owalnej, na terenie działki nr ew. 66 i części działki nr ew. 74/10 obręb 60 oraz 100/2, 115/2 obręb 61 w Józefowie, jednostka ewidencyjna 141701_1	ul. Bolesława Prusa/Owalna
6/2024	09.01.2024	budowa sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia – budowa słupa i linii kablowych, na terenie części działki nr ew. 74 obręb 61 położonej w pasie drogowym ul. Ogrodowej w Józefowie	ul. Ogrodowa
7/2024	28.03.2024	budowa odcinka sieci gazowej średniego ciśnienia na terenie działki nr ew. 68/1, części działki nr ew. 1 w obrębie 46 oraz części działki nr ew. 152/1 w obrębie 45 przy ul. Rysiej w Józefowie	ul. Rysia
9/2024	28.03.2024	zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową części budynku usługowo-mieszkalnego - Przychodni Miejskiej na parterze z usług opieki społecznej na usługi medyczne na terenie działek nr ew. 21/4, 122/1, 21/6, 122/3 w obrębie 39 przy ul. Skłodowskiej w Józefowie	ul. Skłodowska
23/2024	25.07.2024	budowa sieci kanalizacji sanitarnej, na terenie części działek o nr ew. 101/3, 101/4, 1/1, 1/3, 1/5 obręb 45 położonych w pasie drogowym ul. Sikorskiego i ul. Mickiewicza w Józefowie	ul. Sikorskiego/ Mickiewicza
25/2024	20.08.2024	budowa sieci kanalizacji sanitarnej, na terenie części działek o nr ew. 61 obręb 91 oraz 1/1 obręb 94 położonych w pasie drogowym ul. Wiązowskiej w Józefowie	ul. Wiązowska
29/2024	16.09.2024	budowa sieci elektroenergetycznej 0,23 kV oświetlenia drogowego w ul. Zielonej i ul. Błękitnej na terenie części działek nr ew. 51/9, 51/1, 50/10, 50/9, 50/6, 74/1, 74/4 w obrębie 41 w Józefowie - teren oznaczono literami ABCDEFGHIJK-A.	ul. Zielona/ Błękitna
31/2024	09.10.2024	lokalizacja linii kablowej 110 kV relacji RPZ Falenica – GPZ Józefów wraz z towarzyszącą telekomunikacyjną kanalizacją kablową oraz stanowiskami muf kablowych, na działkach nr 1/2, 48/2 obręb 21; 2/2, 1 obręb 26; 95 obręb 30; 82, 1/2 obręb 33; 1/1, 92 obręb 38, położonych w pasie drogowym ul. gen. Władysława Sikorskiego w Józefowie, jednostka ewidencyjna 141701	ul. gen. Władysława Sikorskiego
1/2025	21.01.2025	lokalizacja sieci wodociągowej w ul. Orzeszkowej, na terenie działek lub ich części o nr ew. 132/1, 132/2 obręb 69; 2/2, 82 obręb 80; 1, 2/1, 2/2, 2/4 obręb 81 w Józefowie	ul. Orzeszkowa
3/2025	28.02.2025	budowa sieci wodociągowej na terenie działek nr ew. 83/2, 83/4, 104/5 w obr. 81 oraz działek nr ew. 1/8, 98/6, 97/11, 97/1, 97/4, 97/6, 97/10, 101/1, 101/2, 132/2 w obrębie 43 w ul. Długiej i ul. Wawerskiej w Józefowie	ul. Długa/ Wawerska
7/2025	07.04.2025	lokalizacja linii kablowej 110 kV relacji RPZ Falenica – GPZ Józefów wraz z towarzyszącą telekomunikacyjną kanalizacją kablową oraz stanowiskami muf kablowych, na działkach lub ich części: nr ew. 71/4 obręb 33; 2, 6/1, 6/3, 10/4, 10/7, 10/9, 12/1, 1/1, 1/2 obręb 38, położonych w pasie drogowym ul. gen. Władysława Sikorskiego w Józefowie	ul. gen. Władysława Sikorskiego
8/2025	17.04.2025	budowa drogi dojazdowej – ulicy Jagodowej na terenie działek nr ew. części 32/1, części 32/3, części 32/4, części 32/5, części 33, części 34/1, części 34/2, 35/2, 36/1, 36/2, 36/3, części 37/1, części 37/2, 38/1, 38/2, 38/5, części 39, części 40/1, części 40/2, części 41, 42/1, części 42/2, części 42/3, części 43, części 44, części 45/1 w obrębie 84 w Józefowie	ul. Jagodowa
11/2025	29.08.2025	budowa sieci kanalizacyjnej na terenie części działki nr ew. 26 w obr. 45 w ul. Okrzei w Józefowie	ul. Okrzei
12/2025	02.09.2025	przebudowa dwóch odcinków sieci wodociągowej z umieszczeniem komór pomiarowych na sieci, w ul. Staszica na terenie części działki nr ew. 50/1 obręb 41 oraz w ul. Błękitnej na terenie części działek nr ew. 74/1, 74/4 obręb 41 w Józefowie	ul. Staszica/ Błękitna

## 4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od stycznia 2023 roku wydano decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

nr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	typ inwestycji	adres
7/2025	28.05.2025	„Rozbudowa drogi gminnej nr 271407W ulicy Okrzei na odcinku od ulicy Gen. Władysława Sikorskiego do ulicy A. Mickiewicza w Józefowie” na następujących działkach ewidencyjnych (w nawiasie działki po podziale przeznaczone pod inwestycję): Józefów, obręb 45:10, 24/2, 25, 26 (26/1), 36/6, 47/5, 49/4, 59/1, 59/3, 59/4, 60/1; Nieruchomości z których korzystanie będzie ograniczone (w nawiasie działki po podziale podlegające ograniczeniu): Józefów, obręb 45: 1/3,101/3,101/4, 101/9	ul. Okrzei
8/2025	28.05.2025	„Rozbudowa drogi gminnej ul. Malinowej w Józefowie na odcinku od ul. Wilsona do ul. Matejki” na następujących działkach ewidencyjnych: Józefów, obręb 84: 56/2, 56/1, 63/1, 63/2, Józefów, obręb 85: 3/1, 3/2, 1/9, 1/8, 1/7,1/3,10/1,1/4, 1/1,1/5	ul. Malinowa
443/2025	08.09.2025	decyzja zmieniająca decyzję nr 8/2025 wydaną z upoważnienia Starosty Otwockiego dnia 28.05.2025 roku zezwalającą na realizację inwestycji drogowej pod nazwą „Rozbudowa drogi gminnej ul. Malinowej w Józefowie na odcinku od ul. Wilsona do ul. Matejki” na następujących działkach ewidencyjnych: Józefów, obręb 84: 56/2, 56/1, 63/1, 63/2, Józefów, obręb 85: 3/1, 3/2,1/9,1/8,1/7,1/3,10/1,1/4,1/1,1/5	ul. Malinowa
184/SPEC/2025	10 grudnia 2025	decyzja uchylająca w części i w tym zakresie orzekająca co do istoty sprawy, zaś w pozostałej części utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Otwockiego Nr 6/2024 z dnia 21 czerwca 2024 r., znak: AB.6740.DR.14.2023.MZ, o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Rozbudowa dróg gminnych ul. Owальной 271415W, ul. Noakowskiego 271402W, ul. Rodziewiczówny 271445W w Józefowie”	ul. Owalna/ Noakowskiego/ Rodziewiczówny

## 4.7. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

Poniżej przedstawiono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od stycznia 2023 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej:

- Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 577/SAAB/2025 z dnia 27 sierpnia 2025 r., znak: WI-I.7840.7.64.2022.JB.BG1.ES.AW, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwoleń na budowę dla inwestycji pn.: „Przebudowa, rozbudowa i budowa obiektów budowlanych w ramach inwestycji pn.: „Rozbiórka, przebudowa, rozbudowa i budowa obiektu budowlanego pn.: linia kolejowa nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa - Dorohusk na odcinku od km 14+506 (km istn. 14+505) do km 26+056 (km istn. 26+056) wraz z infrastrukturą techniczną wzdłuż linii kolejowej nr 7 od km istn. 13+896 do km istn. 27+166 oraz linia kolejowa nr 506 Warszawa Antoninów - Warszawa Goławek na odcinku od km 13+810 do km 26+056 wraz z infrastrukturą techniczną wzdłuż linii kolejowej nr 506 od km istn. LK713+896 do km istn. LK7 27+166”.
- Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 183/SPEC/2025 z dnia 10 grudnia 2025 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, dla inwestycji pod nazwą: Rozbudowa linii kolejowej nr 7 poprzez dobudowę czwartego toru na odcinku Warszawa Wawer – Otwock wraz z infrastrukturą towarzyszącą” realizowanej w ramach projektu „Prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku Warszawa – Otwock – Dęblin – Lublin, Etap I.

## 5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

### 5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej, przyjętego uchwałą nr 260/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r. Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej, przyjęty uchwałą nr 260/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r.**

- **Działki ewidencyjne nr 59/20, 61, 77/1 (fragm.) z obrębu 0042**
  - przeznaczenie terenu w planie – 4.MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
    - podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi z zakresu usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków mieszkalnych.
  - maksymalna intensywność zabudowy – 1,8
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
  - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym, dopuszcza dla nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy budynków podniesienie ich wysokości do 13,5 m - od strony terenu 3.KP i drogi 2.KD-L
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy.
- **Działka ewidencyjna nr 77/1 (fragm.) z obrębu 0042**
  - przeznaczenie terenu w planie – 5.U – Tereny zabudowy usługowej
    - podstawowe przeznaczenie terenu: usługi z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 mkw., usług publicznych, gastronomii, turystyki, biur i administracji,
    - dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi z zakresu pozostałych usług podstawowych, realizowane w bryłach budynków o funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego.
  - maksymalna intensywność zabudowy – 1,8
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**

W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- 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:
    - stosowanie prostych form zabudowy na rzucie prostokąta, o poszczególnych elewacjach komponowanych na zasadzie symetrii, krytych dachami z wyeksponowanym detalem architektonicznym ich konstrukcji,
    - komponowanie podziałów stolarki okiennej w układzie pionowym z dopuszczeniem łączenia poszczególnych elementów w pasma przeszkleń,
    - 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,
    - 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 z podkreślaniami na elewacjach przebiegu stropów.
  - dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych i usługowych z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych z prawem do remontu i przebudowy,
  - zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych,
  - zakazuje się realizacji samodzielnych, wielostanowiskowych obiektów garażowych,
  - dopuszcza się w przypadku realizacji garaży podziemnych maksymalnie jedną kondygnację,
  - zakazuje się realizacji reklam wolno stojących,
  - zakazuje się umieszczania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron oraz na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
  - **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji**

Ustala się obsługę komunikacyjną od dróg sąsiadujących z terenem – drogi publicznej klasy lokalnej 2.KD-L (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego).
- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

Ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

  - zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej,
  - obowiązek podłączenia istniejącej i noworealizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej,
  - dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

  - nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
  - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

  - odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
  - w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej, działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

  - stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii pod warunkiem wykorzystywania instalacji grzewczych ekologicznie czystych,
  - dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

  - zaopatrzenie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu,
  - doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez rozdzielczą sieć gazową.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

  - zaopatrzenie poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego operatora systemu energetycznego,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji,
  - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- o obsługę w formie kablowej lub radiowej,
- o dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń telekomunikacyjnych jedynie według przepisów odrębnych.

W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- o obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki oraz obowiązek segregowania i wywożenia tych odpadów,
- o dopuszcza się możliwość jednego wspólnego miejsca zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych.

## 5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Polnej, Piłsudskiego, Wszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej, przyjęty uchwałą nr 260/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r.**

- **4.MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
  - o działki ewid. nr 60, 82 z obrębu 0042
  - o maksymalna intensywność zabudowy – 1,8
  - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - o maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
  - o maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym, dopuszcza dla nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy budynków podniesienie ich wysokości do 13,5 m - od strony terenu 3.KP i drogi 2.KD-L
  - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%
  - o minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy.
- **2.U/MWm – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej**
  - o działki ewid. nr 54 (fragm.), 56/2 (fragm.) z obrębu 0042
  - o maksymalna intensywność zabudowy – 1.5
  - o maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - o maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%
  - o maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
  - o minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
  - o minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy.
- **6.U/MWm – Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej**
    - działki ewid. nr 65 (fragm.), 66 (fragm.), 67/1 (fragm.), 67/2, 67/3 z obrębem 0042
    - maksymalna intensywność zabudowy – 1.5
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%
    - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
    - minimalna liczba miejsc do parkowania:
      - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
      - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy.
- **5.U – Tereny zabudowy usługowej**
    - działka ewid. nr 77/6 (fragm.) z obrębem 0042
    - maksymalna intensywność zabudowy – 1,8
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
    - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
    - minimalna liczba miejsc do parkowania:
      - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy.
- **7.U – Tereny zabudowy usługowej**
    - działki ewid. nr 68/4 (fragm.), 69/1 (fragm.), 69/3 (fragm.), 69/4 (fragm.) z obrębem 0042
    - maksymalna intensywność zabudowy – 1,8
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
    - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
    - minimalna liczba miejsc do parkowania:
      - dla usług – nie mniej niż 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy.
- **4.KD-D – Tereny drogi publicznej klasy dojazdowej**
    - działki ewid. nr 26/7 (fragm.), 26/8 (fragm.) z obrębem 0042
    - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **1.1.KD-L – Tereny drogi publicznej klasy lokalnej**
  - działki ewid. nr 26/7 (fragm.), 26/8 (fragm.), 26/9 (fragm.), 52/3 (fragm.), 52/4 (fragm.), 52/5 (fragm.), 52/6 (fragm.), 55/3 (fragm.), 55/5 (fragm.), 55/6 (fragm.) z obrębu 0042
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **1.2.KD-L – Tereny drogi publicznej klasy lokalnej**
  - działki ewid. nr 72/9 (fragm.), 72/10 (fragm.) z obrębu 0042; 2/2 (fragm.), 23/4 (fragm.), 153 (fragm.) z obrębu 0044
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **2.KD-L – Tereny drogi publicznej klasy lokalnej**
  - działki ewid. nr 72/10 (fragm.), 72/11, 72/12, 72/4, 72/1, 77/7, 72/7 (fragm.) z obrębu 0042; 2/2 (fragm.), 29 (fragm.) z obrębu 0044
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **6.KPj – Tereny ciągu pieszo-jezdnego**
  - działki ewid. nr 72/7 (fragm.) z obrębu 0042; 2/2 (fragm.) z obrębu 0044
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy

- maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **7.KPj – Tereny ciągu pieszo-jezdnego**
  - działki ewid. nr 57 (fragm.) z obrębu 0042
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **8.KPj – Tereny ciągu pieszo-jezdnego**
  - działki ewid. nr 77/6 (fragm.), 85 (fragm.) z obrębu 0042
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **3.KP – Tereny placu publicznego z ciągiem pieszo-jezdnym**
  - działki ewid. nr 84/1, 84/2, 83/2, 83/1, 55/4, 55/3 (fragm.), 55/6 (fragm.), 55/5 (fragm.) z obrębu 0042
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego w rejonie ul. Wszyńskiego i Świderskiej, przyjęty uchwałą nr 206/VII/2016 Rady Miasta Józefowa z dnia 30 sierpnia 2016 r.**

- **1.MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**
  - działki ewid. nr 13/1 (fragm.) z obrębu 0044
  - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m, z zastrzeżeniem, że istniejący budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków nie może być nadbudowany

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%
- minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkalnictwa zbiorowego – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - dla usług – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Józefowa, przyjęty uchwałą Nr 359/V/2010 Rady Miasta Józefowa z dnia 21 października 2010 r.**

- **3MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - działki ewid. nr 80 (fragm.), 81/2 (fragm.), 81/1 (fragm.) z obrębu 0042
  - maksymalna intensywność zabudowy:
    - w strefie zadrzewień lub objętej nią w ponad 30% – 0,6
    - poza strefą zadrzewień lub objętej nią co najwyżej w 30% – 0,9
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - w strefie zadrzewień lub objętej nią w ponad 30% – 25%
    - poza strefą zadrzewień lub objętej nią co najwyżej w 30% – 40%
  - maksymalna wysokość zabudowy – 11 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - w strefie zadrzewień lub objętej nią w ponad 30% – 70%
    - poza strefą zadrzewień lub objętej nią co najwyżej w 30% – 50%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 dom lub segment
- **1.U/MWm – Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej**
  - działki ewid. nr 58/1 (fragm.), 58/2 z obrębu 0042
  - maksymalna intensywność zabudowy:
    - w strefie zadrzewień lub objętej nią w ponad 30% – 0,6
    - poza strefą zadrzewień lub objętej nią co najwyżej w 30% – 0,9
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - w strefie zadrzewień lub objętej nią w ponad 30% – 25%
    - poza strefą zadrzewień lub objętej nią co najwyżej w 30% – 40%
  - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - w strefie zadrzewień lub objętej nią w ponad 30% – 70%
    - poza strefą zadrzewień lub objętej nią co najwyżej w 30% – 50%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:

- dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej – 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - dla zabudowy usługowej – 30 miejsca na 1000 mkw. powierzchni użytkowej.
- **1U – Tereny usług**
    - działki ewid. nr 51 (fragm.) z obrębu 0042
    - maksymalna intensywność zabudowy – 1,8
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%
    - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%
    - minimalna liczba miejsc do parkowania – 30 miejsc na 1000 mkw. powierzchni użytkowej
  - **2KD-Z - Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej**
    - działki ewid. 72/9 (fragm.), 51 (fragm.), 52/4 (fragm.), 52/6 (fragm.), 58/1 (fragm.) z obrębu 0042, 2/2 (fragm.), 13/2 z obrębu 0044
    - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
    - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
  - **10KD-D – Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**
    - działki ewidencyjne nr 27/1 (fragm.) z obrębu 0042
    - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
    - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
  - **5KD-L – Tereny dróg publicznych klasy lokalnej**
    - działki ewidencyjne nr 27/1 (fragm.), 80 (fragm.), 52/4 (fragm.), 52/6 (fragm.), 51 (fragm.) z obrębu 0042
    - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
    - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu zawierającego się w kwartale ulic Wyszyńskiego, Parkowa, Sosnowa, Świderska, przyjęty uchwałą Nr 260/VII/2017 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 lutego 2017 r.

- **10.UC – Tereny usług, w tym obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.**
  - działki ewidencyjne 170 (fragm.), 158/12 (fragm.), 158/13 (fragm.) z obrębu 0044
  - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna wysokość zabudowy – 13.5 m, z dopuszczeniem podniesienia wysokości do 16 m dla części zabudowy nie większej niż 20% powierzchni rzutu budynku
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – 12 miejsc na każde 1000 mkw. powierzchni użytkowej
  
- **12.MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług**
  - działki ewidencyjne 155/1 (fragm.), 155/2 (fragm.), 156 (fragm.) z obrębu 0044
  - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - dla usług – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy, przy czym należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami o ruchu drogowym drogach publicznych w tym zakresie.
  
- **11.U – Tereny usług**
  - działki ewidencyjne 158/4 (fragm.), 158/14 (fragm.), 158/17 (fragm.) z obrębu 0044
  - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%
  - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - dla usług – 3 miejsca na każde 100 mkw. powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal usługowy, przy czym należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami o ruchu drogowym drogach publicznych w tym zakresie.

- **2.KD-L – Tereny dróg publicznych klasy lokalnej**
  - działka ewidencyjna nr 158/8, 158/24, 158/8, 158/12 (fragm.), 158/13 (fragm.) z obrębu 0044
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

Warszawa, dn.14.01.2026 r.

## Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

## OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

## KONTAKT

**Tabelaofert.pl Sp. z o.o.**

**dział analiz**

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

**Ewa Palus**

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851 000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.