

Zespół autorski Zmiany Studium z V 2016r:  
ARCHISPLAN STUDIO arch. Izabela Sobierajska

główny projektant: mgr inż. arch. Izabela Sobierajska (WA-278)  
zespół autorski: mgr inż. Wojciech Zaczekiewicz

Zespół autorski projektu Zmiany Studium z XII 2020:  
ARCHISPLAN STUDIO arch. Izabela Sobierajska

główny projektant: mgr inż. arch. Izabela Sobierajska (WA-278)  
zespół autorski: mgr inż. Wojciech Zaczekiewicz

Zespół autorski Studium z VII 2010 r:

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA JÓZEFÓW**

**Autorzy:**

- główny projektant:  
mgr inż. arch. Adelina Reńska  
(Czł. Okręgowej Izby Urbanistów Nr: WA-389)
- zespół autorski:  
mgr Marcin Zieliński  
(Czł. Okręgowej Izby Urbanistów Nr: WA-354)  
mgr inż. arch. Jerzy Reński  
(Czł. Okręgowej Izby Urbanistów Nr: WA-170)  
mgr inż. arch. Alina Wójcicka  
mgr inż. Bartłomiej Owczarek  
mgr inż. arch. kraj. Marek Leśniewski

**LIPIEC 2010**

*amplus projekt*

Konrad Burczyński, Adelina Reńska, Spółka Cywilna

zmiany z XII 2020 wprowadzono kolorem zielonym

.....SPIS TREŚCI.....

<b>DZIAŁ I. WPROWADZENIE</b>	
1. ZADANIA STUDIUM	Str. 4
2. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE OPRACOWANIA	Str. 4
3. CEL OPRACOWANIA	Str. 4
4. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	Str. 5
5. MATERIAŁY WYJŚCIOWE	Str. 7
5.1 Materiały geodezyjno-kartograficzne i inwentaryzacyjne	Str. 7
5.2 Plany miejscowe	Str. 7
5.3 Opracowania planistyczne i studialne	Str. 9
5.4 Opracowania i materiały studialne i analityczne	Str. 9
6. STAN OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH	Str. 10
<b>DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU</b>	
<b>Rozdział I. Stan środowiska przyrodniczego i kulturowego</b>	Str. 11
1. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ( <i>ANALIZY ŚRODOWISKOWE</i> )	Str. 11
1.1. Położenie geograficzne miasta i powiązania przyrodnicze z otoczeniem	Str. 11
1.2. Charakterystyka warunków środowiska naturalnego	Str. 11
1.3. Obszary i obiekty prawnie chronione	Str. 14
1.4 Degradacje i skażenia	Str. 16
1.5 Uwarunkowania ochrony i kształtowania środowiska	Str. 16
2. ŚRODOWISKO KULTUROWE	Str. 17
2.1 Rozwój historyczny miasta	Str. 17
2.2 Obiekty chronione	Str. 18
2.3 Charakter miasta jako wartość kulturowa	Str. 19
<b>Rozdział II. Stan zagospodarowania miasta</b>	Str. 20
1. CHARAKTERYSTYKA MIASTA ( <i>ANALIZY SPOŁECZNE</i> )	Str. 20
1.1 Demografia	Str. 22
1.2 Rynek pracy i bezrobocie	Str. 22
1.3 Pomoc Społeczna	Str. 22
2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE – WYTYCZNE I WNIOSKI	Str. 24
2.1 Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym	Str. 24
2.2 Dokumenty planistyczne o charakterze regionalnym	Str. 25
2.3 Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym	Str. 25
2.4 Wnioski i postulaty do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta	Str. 27
3. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA PRZESTRZEŃ MIASTA	Str. 30
3.1 Powiązania funkcjonalne	Str. 30
3.2 Powiązania infrastruktury	Str. 30
4. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE TERENÓW I PRZESĄDZENIA Z NIEGO WYNIKAJĄCE – <i>MOŻLIWOŚCI I POTRZEBY ROZWOJU MIASTA</i>	Str. 31
4.1 Stan zagospodarowania terenów	Str. 31
4.2 Ocena stopnia ukształtowania przestrzennego terenów	Str. 32
4.3 Tereny mieszkaniowe – stan mieszkalnictwa	Str. 32
4.4. Tereny i obiekty usługowe i rzemiosło w Józefowie	Str. 33
4.5. Tereny produkcyjne i magazynowe	Str. 34
4.5. Tereny produkcyjne i magazynowe	Str. 34
4.6 Chłonność położonych na terenie miasta Józefowa obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p.)	Str. 34
4.7 Chłonność, położonych na terenie miasta Józefowa obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w punkcie 4.6 (ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p.)	Str. 37
4.8. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	Str. 37
5. STAN PRAWNY GRUNTÓW	Str. 39
6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY	Str. 39
6.1 Stan istniejący	Str. 39
6.2 Pomiary i prognozy ruchu	Str. 41
7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	Str. 41
7.1 Gospodarka wodno-ściekowa	Str. 41
7.2 Gospodarka odpadami	Str. 44

7.3 Gospodarka energetyczna	Str. 44
7.4 Podsumowanie problematyki infrastruktury technicznej	Str. 45
8. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	Str. 46
9. ANALIZY EKONOMICZNE	Str. 47
<b>Rozdział III. Infrastruktura społeczna</b>	Str. 49
1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI I WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	Str. 49
1.1 System oświaty	Str. 49
1.2 System opieki zdrowotnej i socjalnej	Str. 49
1.3 Działalność kulturalna i rekreacyjno-wypoczynkowa	Str. 50
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	Str. 51
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA	Str. 52

<b>DZIAŁ III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
<b>Rozdział I. Struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta</b>	Str. 53
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	Str. 53
1.1 Omówienie ogólne	Str. 53
1.2 Skala i tempo potencjalnego rozwoju miasta	Str. 54
1.3 Przeznaczenie terenów i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	Str. 55
2. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	Str. 63
2.1 Rola powiązań zewnętrznych i identyfikacja podstawowych zadań	Str. 63
2.2 Rozwój systemu komunikacyjnego	Str. 64
2.3 Układ komunikacyjny a przekształcenia przestrzenne	Str. 65
2.4 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	Str. 65
3. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ MIASTA	Str. 65
3.1 Zaopatrzenie w wodę	Str. 65
3.2 Odprowadzanie ścieków i wód deszczowych	Str. 66
3.3 Zaopatrzenie w gaz	Str. 68
3.4 Zaopatrzenie w energię ciepłą	Str. 69
3.5 Zaopatrzenie w energię elektryczną	Str. 69
3.6 Telekomunikacja	Str. 70
3.7 Gospodarka odpadami stałymi	Str. 70
4. TERENY ZAMKNIĘTE	Str. 70
<b>Rozdział II. Środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe</b>	Str. 71
1. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Str. 71
1.1 Obszary wartości przyrodniczej miasta	Str. 71
1.2 Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zagrożeniom	Str. 72
2. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	Str. 74
<b>Rozdział III. Cele i zadania polityki przestrzennej</b>	Str. 75
1.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	Str. 75
1.2 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Str. 75
1.3 Kierunki sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	Str. 76
<b>PODSUMOWANIE - UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEN PROJEKTU STUDIUM</b>	Str. 76

## DZIAŁ I. WPROWADZENIE

---

### 1. ZADANIA STUDIUM

---

Dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie określenie polityki przestrzennej dla obszaru gminy.

Wymóg sporządzenia studium wprowadzony został w 1995 r. przez Ustawę z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i utrzymany w obowiązującej Ustawie z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Studium jest zbiorczym opracowaniem koncepcyjnym, wskazującym najistotniejsze problemy w skali gminy. Stanowi źródło informacji koordynacyjnych przy prowadzeniu polityki przestrzennej i wskazuje jej główne kierunki. Jest dokumentem bazowym dla opracowywania planów miejscowych oraz zmian w obowiązujących planach. Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podkreśla znaczenie studium, gdyż jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Dokument studium nie może stanowić podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ponieważ nie jest przepisem gminnym. Stanowi natomiast niezbędny dla władz samorządowych instrument do kierowania polityką przestrzenną.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego odgrywa fundamentalną rolę w powiązaniu prawa lokalnego, stanowiącego w planach miejscowych, z planowaniem przestrzennym województwa i koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju.

### 2. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE OPRACOWANIA

---

Uwarunkowania ustawowe sporządzania studium:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Obowiązujące państwowe akty prawne, których postanowienia wiążą się z gospodarką przestrzenną.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa zatwierdzone uchwałą nr 273/III/2001 Rady Miasta Józefowa z dnia 1 lutego 2001r.
- Uchwała Nr 31/V/2007 Rady Miasta Józefowa z dnia 15 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa.
- Uchwała Nr 139/VIII/2019 Rady Miasta Józefowa z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 299/VII/2017 Rady Miasta Józefowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa".

### 3. CEL OPRACOWANIA

---

Celem opracowania Studium jest określenie kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w oparciu o uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania i możliwości rozwoju.

Uchwalone dnia 1 lutego 2001r. obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Józefowa sporządzone zostało w nieaktualnym obecnie systemie planistycznym. Organ sporządzający niniejsze opracowanie uznał konieczność wprowadzenia korekt wynikających ze zmieniających się potrzeb i możliwości rozwoju miasta, jak i konieczności dostosowania zakresu i formy Studium do obecnych wymogów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanego w oparciu o tę ustawę rozporządzenia wykonawczego.

Zmiana Studium dotyczy terenu całego miasta i została dokonana w następującym zakresie, w szczególności obejmując:

- aktualizację uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obecną sytuacją społeczno-gospodarczą miasta;
- wnioski i postulaty do studium.

W szczególności Studium określa kierunki racjonalnego rozwoju miasta poprzez wyodrębnienie i wskazanie:

- obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów: ochrony środowiska i ochrony przyrody (w tym zasad ochrony środowiska kulturowego),
- wartości zasobów środowiska przyrodniczego oraz zagrożeń dotyczących tych zasobów i określenie polityki w stosunku do obszarów zagrożonych,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- obszarów szczególnie wartościowych z punktu widzenia potrzeb gospodarki rolnej i leśnej (w tym wskazanie obszarów potencjalnych zalesień),
- terenów niezbędnych do zabezpieczenia realizacji zadań rządowych i samorządowych (inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym),
- obszarów zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę z określeniem funkcji i wskaźników zagospodarowania,
- terenów zainwestowanych wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
- głównych zasad i kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
- kierunków rozwoju układu komunikacyjnego z uwzględnieniem powiązań zewnętrznych i wewnętrznych poszczególnych rejonów w obrębie miasta,
- obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie obowiązkowe (w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i obszarów przestrzeni publicznej),
- obszarów, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).

---

#### **4. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

---

Niniejsze opracowanie zawiera materiały o charakterze analitycznym i studialnym, wykonane zarówno na etapie prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa, jak i zmian do Studium. Obejmuje rozpoznanie

zewnątrznej i wewnętrznej sytuacji miasta oraz określa problemy i sposoby ich rozwiązywania.

Dokument niniejszy utrzymuje główne tendencje i kierunki zmian określone w dotychczasowym opracowaniu studialnym, z uwzględnieniem wynikających z upływu czasu i postępującego rozwoju miasta zmian, niezbędnych do prowadzenia właściwej polityki przestrzennej.

Studium ma formę nowego, jednolitego i kompletnego dokumentu. Zakres i jego układ podporządkowany został wymaganej ustawowo treści Studium oraz wypełnieniu wyżej wymienionych funkcji.

W związku z powyższym problematykę studium miasta Józefowa ujęto w rozdziałach tematycznych, w których zawarto zagadnienia wskazane w Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Tabela 1. Problematyka Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa (zgodnie z Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

<b>DZIAŁ I. WPROWADZENIE</b>	
	OBEJMUJE PODSTAWOWE INFORMACJE O OPRACOWANIU
<b>DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU</b>	
<b>Rozdział I. Stan środowiska przyrodniczego i kulturowego</b>	OBEJMUJE UWARUNKOWANIA: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ WYNIKAJĄCE Z ROZPOZNANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO</li> <li>▪ WYNIKAJĄCE Z ROZPOZNANIA WARTOŚCI KULTUROWYCH</li> </ul>
<b>Rozdział II. Stan zagospodarowania miasta</b>	OBEJMUJE UWARUNKOWANIA: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU</li> <li>▪ WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY</li> <li>▪ WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW</li> <li>▪ WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</li> <li>▪ WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH</li> </ul>
<b>Rozdział III. Infrastruktura społeczna</b>	OBEJMUJE UWARUNKOWANIA: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI I WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW</li> <li>▪ WYNIKAJĄCE Z POTRZEB ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA</li> <li>▪ WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY</li> </ul>
<b>DZIAŁ III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
<b>Rozdział I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I PRZEZNACZANIU TERENÓW</li> <li>▪ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</li> <li>▪ KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI</li> <li>▪ KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</li> <li>▪ TERENY ZAMKNIĘTE</li> </ul>
<b>Rozdział II. Środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</li> <li>▪ OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI</li> <li>▪ OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW</li> </ul>

<b>Rozdział III. Cele i zadania polityki przestrzennej</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM</li><li>▪ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM</li><li>▪ OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</li></ul>
--	---

Ze względu na położenie miasta Józefowa, jak i szczególną specyfikę niektórych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwarunkowań, jako nie występujące na obszarze miasta, pominięte zostały zagadnienia związane z występowaniem: obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych (art. 10 ust. 1 pkt 10), udokumentowanych złóż kopalin (art. 10 ust. 1 pkt 11), terenów górniczych (art. 10 ust. 1 pkt 12), obiektów i obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny (art. 10 ust. 2 pkt 12), obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych (art. 10 ust. 2 pkt 13), nie występuje także w obrębie miasta Józefowa problematyka, która wprowadza ustawy wymóg sporządzenia planów miejscowych (art. 10 ust. 2 pkt 8).

Pozostałe uwarunkowania i ustalenia zostały połączone w bloki problemowe zaprezentowane w powyższej tabeli i przedstawione w kolejności ich faktycznego analizowania.

Problematykę uwarunkowań, zasad i kierunków rozwoju miasta przedstawiono na planszach tematycznych. Na elaborat studium składają się:

- Wielobranżowa część opisowa z załączonymi schematami i rysunkami obrazującymi uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego;
- Plansza graficzna w skali 1:5000 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta”.

---

## 5. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

---

W trakcie prac nad Studium analizie poddano następujące materiały i opracowania:

### 5.1 Materiały geodezyjno-kartograficzne i inwentaryzacyjne

- podkład geodezyjny miasta; skala 1:5000;
- mapa zasadnicza miasta, skala 1:1000;
- mapa topograficzna; skala 1:10000;
- uproszczona inwentaryzacja urbanistyczna (wykonana dla potrzeb niniejszego opracowania - materiał roboczy), skala 1:5000.

### 5.2 Plany miejscowe

- Nieobowiązujący już Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa zatwierdzony Uchwałą Nr 35/VI/89 Miejskiej Rady Narodowej w Józefowie z dnia 29 marca 1989 roku (Dz. Urz. WSW Nr 12/1989 poz. 89), zmieniony Uchwałą Nr 52/III/94 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 28 listopada 1994 roku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 24/1994 poz. 844-845);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap I, uchwalona Uchwałą Nr 392/III/2002 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 stycznia 2002 r.;
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap II, uchwalona Uchwałą Nr 418/III/2002 Rady Miasta Józefowa z dnia 11 lipca 2002 r.;

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap IIIA, uchwalona Uchwałą Nr 69/IV/2003 Rady Miasta Józefowa z dnia 9 maja 2003 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenów objętych uchwałą Nr 164/IV/2004r z dnia 26 lutego 2004r. uchwalony Uchwałą Nr 235/IV/2004 Rady Miasta Józefowa z dnia 23 września 2004 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego otoczenia projektowanej ul. Szerokiej na obszarze miasta Józefowa uchwalony Uchwałą Nr 197/IV/2004 Rady Miasta Józefowa z dnia 27 maja 2004 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa ograniczony ulicami: Nadwiślańską, Graniczną, projektowaną Godebskiego, Kempingową oraz granicami korytarza projektowanej Trasy Nadwiślańskiej uchwalony Uchwałą Nr 386/IV/2005 Rady Miasta Józefowa z dnia 28 czerwca 2005 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kolonia Błota w Józefowie uchwalony Uchwałą Nr 426/IV/2005 Rady Miasta Józefowa z dnia 29 lipca 2005 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Drogowców i Alei Przyszłości w Józefowie, uchwalony Uchwałą Nr 504/IV/2006 Rady Miasta Józefowa z dnia 31 marca 2006 r.  
oraz plany uchwalone po 2007 roku:
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren "Centrum Józefowa" dla terenu ograniczonego ulicami: Kard. Wyszyńskiego, Piłsudskiego, Sosnową i Parkową, uchwalony Uchwałą Nr 230/V/2009 Rady Miasta Józefowa z dnia 4 czerwca 2009 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zmiana części mpzp Centrum Józefowa, uchwalony Uchwałą Nr 359/V/2010 Rady Miasta Józefowa z dnia 21 października 2010 r. wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zmiana części mpzp Etap IIIA, uchwalony Uchwałą Nr 89/VI/2011 Rady Miasta Józefowa z dnia 6 października 2011 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren ograniczony ulicami: Jarosławską, Wawerską, Powstańców Warszawy oraz terenem PKP, uchwalony Uchwałą Nr 160/VI/2012 Rady Miasta Józefowa z dnia 11 maja 2012 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren ograniczony ulicami: Graniczną, 3 Maja, Szeroką i Wawerską, uchwalony Uchwałą Nr 226/VI/2012 Rady Miasta Józefowa z dnia 30 listopada 2012 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Jarosławską, bez nazwy i rzeka Świder, uchwalony Uchwałą Nr 259/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w rejonie ulicy Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świderskiej i Ogrodowej, uchwalony Uchwałą Nr 260/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 8 lutego 2013 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren ograniczony ulicami: Piłsudskiego, Polną, 3 Maja i Rozkoszną, uchwalony Uchwałą Nr 292/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 maja 2013 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren ograniczony ulicami: Werbeny, Piłsudskiego, Rozkoszną i 3 Maja p. Centrum Michalina - Etap A, uchwalony Uchwałą Nr 303/VI/2013 Rady Miasta Józefowa z dnia 14 czerwca 2013 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa - etap IIIB-1, uchwalony uchwałą Nr 433/VI/2014 z dnia 19 września 2014 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ul.: Wyszyńskiego i Świderskiej, uchwalony uchwałą Nr 206/VII/2016 z dnia 30 sierpnia 2016r.,

- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Michalin Zachodni” dla terenu ograniczonego ul.: Ziarnistą, Westerplatte, 3 Maja i Graniczną, uchwalony uchwałą Nr 210/VII/2016 z dnia 30 września 2016r.,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum Józefowa” dla terenu ograniczonego ul.: Wyszyńskiego, Parkową, Sosnową i Świderską, uchwalony uchwałą Nr 260/VII/2017 z dnia 24 lutego 2017r.,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Górki – B” dla terenu ograniczonego ul.: Górki, Górczewską oraz Nadwiślańską, uchwalony uchwałą Nr 272/VII/2017 z dnia 31 marca 2017r.,
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Sikorskiego, Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej i Matejki - Etap A, uchwalony uchwałą Nr 284/VII/2017 z dnia 10 maja 2017 r.,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Jeziora Łacha oraz terenu przyległego, położonego na zachód i południe od niego – etap A, uchwalony uchwałą Nr 330/VII/2017 z dnia 27 października 2017 r.,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Jeziora Łacha oraz terenu przyległego, położonego na zachód i południe od niego – etap B, uchwalony uchwałą Nr 374/VII/2018 z dnia 2 lutego 2018 r.,
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu w rejonie ul. Miłej i 11 Listopada oraz terenu w rejonie ul. Wczasowej, Letniskowej i Rejtana, uchwalony uchwałą Nr 408/VII/2018 z dnia 6 kwietnia 2018 r.,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul.: Sikorskiego, Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej i Matejki – etap A2, uchwalony uchwałą Nr 421/VII/2018 z dnia 15 czerwca 2018 r.
- Miejskowy Plan zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie cmentarza i ul. Rolniczej oraz terenu Młodzieżowego Ośrodka Socjoterapii „Jędrus”, , uchwalony uchwałą Nr 463/VII/2018 Józefowa z dnia 26 października 2018 r.

### 5.3 Opracowania planistyczne i studialne

- Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, opublikowana w Monitorze Polskim Nr 26, poz. 432 z 16.08.2001 r.;
- Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, opublikowana w Monitorze Polskim 2012, poz. 252
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego;
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Powiatu Otwockiego;
- Strategia Rozwoju Powiatu Otwockiego na lata 2014-2020;
- Strategia Rozwoju Józefowa;
- Strategia Rozwoju Józefowa na lata 2016-2025;
- Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Józefowa.

### 5.4 Opracowania i materiały studialne i analityczne

- Roczniki statystyczne GUS z lat 1998 – 2006, z uzupełnieniem do 2014 roku oraz do 2018 roku,
- Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie mazowieckim w 2001r. – publikacja Urzędu Statystycznego w Warszawie, 2002r. (Narodowy Spis Powszechny),
- Zmiany strukturalne grup podmiotów gospodarki narodowej w województwie mazowieckim w 2001 r. – publikacja Urzędu Statystycznego w Warszawie, 2002 r. (Narodowy Spis Powszechny),
- Materiały dotyczące poszczególnych zagadnień branżowych ujętych w dotychczasowym studium uwarunkowań, zaktualizowane dla potrzeb niniejszego opracowania z zakresu: inżynierii, komunikacji i ochrony środowiska.

- Problemy ochrony środowiska naturalnego gmin w Polsce u progu XXI wieku, R. Kalbarczyk – raport Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Warszawa 2001r.,
- [mapy zagrożenia powodziowego, GDDW, 2015r](#)

---

## 6. STAN OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

---

Na terenie miasta Józefowa obowiązuje ~~48~~ 28 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W chwili obecnej opracowywane są kolejne plany dla wybranych fragmentów miasta. Wśród nich wyróżnić należy dwie grupy planów ze względu na stan zaawansowanie prac i procedury planistycznej:

Plany zaawansowane – na etapie uzyskanych uzgodnień projektu planu:

- [Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami 3 Maja, Graniczną, Ziarnistą, Westerplatte w Józefowie \(Michalinie\).](#)
- [Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Józefowie dla terenu położonego u zbiegu ul. Dobrej i Rejtana.](#)

Plany w trakcie opracowywania – na etapie koncepcji i wstępnego projektu planu:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Nowej Wsi.
- [Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Górki B w Józefowie.](#)
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Michalina Wschodniego w Józefowie.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „hotelu Pod Dębami i otoczenia terenu hotelu Pod Dębami”.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dwóch odcinków projektowanej Trasy Nadwiślańskiej w Józefowie.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Nadwiślańskiej, Projektowanej Trasy Nadwiślańskiej i Godebskiego,
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu otoczenia ujęć wody w Józefowie.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczony ulicami: Wyszyńskiego, Bema, Ejsmonda, Polną, Wawerską, Szeroką i 3 Maja w Józefowie,
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wawerskiej i Wyszyńskiego oraz okolic „Poligramu” w Józefowie.
- ~~Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zmiana ścisłego Centrum Józefowa.~~
- ~~Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Dobrej, Kasprowicza, Bukowej, Matejki i Sikorskiego Józefowa.~~
- ~~Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wczasowej w Józefowie~~
- [Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Sikorskiego, Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej i Matejki - Etap A, część 2.](#)
- [Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Wyszyńskiego 11 w Józefowie.](#)
- [Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa dla terenu położonego w rejonie ul. Świętego Józefa i Polnej.](#)

## DZIAŁ II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

### Rozdział I. Stan środowiska przyrodniczego i kulturowego

#### 1. DIAGNOZA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO (ANALIZY ŚRODOWISKOWE)

##### 1.1. Położenie geograficzne miasta i powiązania przyrodnicze z otoczeniem

Miasto Józefów położone jest w Dolinie Środkowej Wisły, w jej wschodniej części. Reprezentowane są tu wszystkie plejstoceńskie i holocenijskie formy geomorfologiczne występujące w dolinie Wisły.

Pod względem przyrodniczym Józefów jest jednym z ważniejszych ogniw systemu przyrodniczego regionu.

Stanowi fragment:

- Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły;
- Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny;
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- kompleksu lasów i osiedli leśnych o walorach klimatyczno-uzdrowiskowych tzw. pasma otwockiego.

Kompleks lasów pasma otwockiego jest podstawową bazą zasilającą w systemie nawietrzania Warszawy. Lasy wchodzące w skład Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny są częścią ponadregionalnego ciągu przyrodniczego od Garwolina po Puszcę Białą.

Dolina środkowej Wisły charakteryzuje się szczególnymi wartościami przyrodniczymi w skali ponadregionalnej. Walory przyrodnicze i krajobrazowe tego obszaru sprawiły, że znalazł się on w strukturze Europejskiej Sieci Obszarów Ekologicznych (ECONET). Głównym celem utworzenia Europejskiej Sieci Ekologicznej było zintegrowanie obszarów chronionych istniejących w poszczególnych krajach europejskich i potencjalnych obszarów przewidzianych do ochrony w spójny system ECONET, zgodnie z przyjętymi kryteriami i standardami (za dr Anną Liro 1995).

Minister Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Rolnictwa objął ten fragment rzeki ochroną rezerwatową. Na terenie miasta Józefowa w dolinie Wisły zostały utworzone dwa rezerваты przyrody: Wyspy Świderskie i Wyspy Zawadowskie.

Dolina Świdra również została objęta ochroną rezerwatową i tworzy ciąg przyrodniczy o znaczeniu regionalnym. Obszar doliny rzeki Świdra znajduje się również na tzw. „shadow list” – jest to jeden z dodatkowych specjalnych obszarów ochrony siedlisk, proponowanych przez przyrodnicze organizacje pozarządowe, jeszcze nie zaaprobowane przez władze RP (kod obszaru: Dolina Świdra - pltmp507).

##### 1.2. Charakterystyka warunków środowiska naturalnego

###### Rzeźba terenu.

Miasto Józefów położone jest w dolinie Wisły i Świdra. Reprezentowane są tu wszystkie poziomy tarasowe doliny od tarasu zalewowego poprzez tarasy nadzalewowe do tarasu wydmorego.

Najwyżej położone tereny występują przy północno-wschodniej granicy miasta, na wydmiu (113 m n.p.m.), najniżej w zachodniej części, w strefie korytowej Wisły (85 m n.p.m.).

Przestrzenie w większości zabudowa miejska zlokalizowana jest na tarasie nadzalewowym i wydmowym Wisły. Granica tarasów jest nieczytelna w terenie, często przykryta utworami eolicznymi. Formy wydmy występują w części wschodniej i północno-zachodniej miasta.

Wyraźną formą w terenie jest skarpa oddzielająca taras zalewowy od tarasu nadzalewowego Wisły (wysokość względna osiąga około 5 m).

Powierzchnia tarasu zalewowego jest urozmaiconą, z licznymi obniżeniami - dolinkami przelewowymi i zbiornikami wodnymi. Strefę korytową oddziela od wyższej części tarasu 2-3 metrowa krawędź. Jest to granica terenów zalewanych przy tzw. średniej wysokiej wodzie.

Dolina Świdra jest wyraźnie wykształcona w terenie. Krawędzie erozyjne osiągają wysokość 1,5-4 m. Taras zalewowy stanowi płaską powierzchnię wyniesioną 1-2 m. nad zwierciadło wody w rzece przy stanie średnim; taras nadzalewowy jest wyniesiony 1-3,5 m nad taras zalewowy i nie stanowi ciągłej powierzchni.

#### Wody powierzchniowe.

Układ hydrograficzny terenu opracowania tworzą rzeki: Wisła, Świder i Mienia. Są to rzeki graniczne.

Koryto Wisły na wysokości Józefowa ma charakter naturalny. Brak jest obwałowań.

Teoretycznie przy stanie średnim wody, zalewana jest cała zachodnia część tarasu zalewowego.

Przy stanach powodziowych zalewany jest cały taras.

W obrębie strefy korytowej liczne smugi i obniżenia przelewowe wypełnione są wodą także przy stanach niskich i średnich Wisły.

W strefie przykrawędziowej tarasu zalewowego występuje szereg drobnych zbiorników wodnych lokalnych podmokłości. Na wysokości osiedla Nowa Wieś uformowało się jezioro Łacha, jedna z największych łach - starorzeczy Wisły w tym rejonie. Odpływ wód z jeziora następuje do Wisły poprzez "Strugę pod Małpim Gajem". Wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe doliny Wisły spowodowały wprowadzenie na te tereny ochrony rezerwatowej.

Świder i Mienia biorą początek poza terenem opracowania. Rzeki te płyną również naturalnymi dolinami z wykształconymi tarasami. Obie rzeki są w obrębie miasta chronione jako rezerваты.

#### Budowa geologiczna. Grunty budowlane.

Dolina środkowej Wisły była w plejstocenie miejscem intensywnej erozji i gromadzenia się osadów rzecznych i wodnolodowcowych. W podłożu na obszarze prawie całego Józefowa występują zatem wyłącznie piaski różnych frakcji, pospółki i żwiry osiągające miąższość ponad 70 m i spoczywające na łachach pstrych pliocenu.

Jedynie we wschodniej części miasta wśród osadów tarasu otwockiego na niewielkim fragmencie w podłożu spotkać można serię rzeczno-zastoiskowych pyłów, pyłów piaszczystych i glin pylastych o miąższości 2,5 m, a występujących na głębokości ponad 3 m.

Osady rzeczne tarasów plejstocenijskich pokryte są serią piasków eolicznych tworzących cienkie pokrywy, lub budujących wydmy.

Holocenijski taras zalewowy jest formą bardzo młodą. Uformowany został przez Wisłę w ciągu ostatnich 200 lat. W jego obrębie na korytowych piaskach rzecznych leżą mady powodziowe, pyły, namuły pylaste o miąższości do 2,5 m. W dolinkach przelewowych piaski rzeczne przewarstwiają się z madami.

Podłoże budowlane na terenie miasta stanowią piaski eoliczne i plejstocenijskie piaski rzeczne. Piaski eoliczne drobne występują w stanie luźnym lub średniozagęszczonym. Są one dość dobrym podłożem budowlanym.

Plejstocenijskie piaski rzeczne są średniozagęszczone, sporadycznie luźne i stanowią dobre, jednorodne podłoże budowlane.

Grunty tarasu zalewowego stanowią słabe podłoże budowlane i praktycznie nie nadają się do bezpośredniego posadwienia.

#### Wody gruntowe.

Wody podziemne na terenie miasta Józefowa występują w utworach piaszczysto-żwirowych, tworząc jedną warstwę wodonośną o miąższości do 70 m. Zwierciadło wód jest swobodne, odpływ następuje w kierunku Wisły i Świdra. Poziom wód gruntowych zależy od okresowego bilansu opadów i parowania na tarasie zalewowym jak również od stanów wód w Wiśle. Wpływ stanów wód w Wiśle na wody podziemne praktycznie ogranicza się do obszaru tarasu zalewowego.

Na tarasach nadzalewowych poziom wód gruntowych zależy w zasadzie wyłącznie od przebiegu pór roku i opadów.

Generalnie część miasta leżąca na tarasie nadzalewowym i wydmywym charakteryzuje się stosunkowo głębokim (3-4 m ppt.) występowaniem wód gruntowych.

Taras zalewowy nawet w okresach średnich stanów wody w Wiśle charakteryzuje się wysokim poziomem wód gruntowych; notuje się tu też znaczne jego wahania.

#### Gleby.

Gleby rolnicze występują w obrębie tarasu zalewowego. Są to mady średnie i lekkie o niewykształconym profilu, w obniżeniach mady ciężkie.

#### Szata roślinna.

Dominującym elementem roślinnym na terenie Józefowa są lasy. Rocznik statystyczny Województwa Warszawskiego z 2003 roku podaje wielkość powierzchni miasta zajętej przez lasy - 802 ha, co stanowi 33,5% jego powierzchni.

Dominującym gatunkiem zieleni wysokiej jest sosna w wieku 25-85 lat. W części wschodniej znaczny udział ma drzewostan ponad 100 letni.

Nikły udział w strukturze gatunkowej mają drzewostany liściaste. Są to niewielkie fragmenty z dominacją dębu, brzozy, w dolinach olchy.

Michalin i Józefów, to typowe osiedla leśne - ostatnio jednak w znacznym stopniu zabudowujące się kosztem powierzchni leśnej.

W strefie korytovej Wisły dominuje zieleń naturalna - typowe zbiorowiska łąkowe o dużej wartości przyrodniczej, oraz zarośla wikliny.

W obrębie wyższych części tarasu zalewowego przeważają użytki zielone z dużym udziałem zadrzewień pojedynczych, kępowych, smugowych wzdłuż cieków i obniżeń. Gatunkowo dominuje olcha, wierzba, topola.

Rzecz Świder towarzyszą bogate zakrzewienia. Przeważają gatunki liściaste: głównie olcha, rzadziej jesion, wiąz, klon.

#### Klimat.

Według podziału Polski na dzielnice rolniczo-klimatyczne (R. Gumińskiego), Józefów położony jest w klimatycznej Dzielnicy Środkowej, obejmującej wschodnią część Niziny Wielkopolskiej oraz Nizinę Mazowiecką. Jest to obszar o najmniejszym w Polsce opadzie rocznym (poniżej 550mm).

Liczba dni mroźnych wynosi od 30 do 50 w roku, a dni z przymrozkami od 100 do 110, czas trwania pokrywy śnieżnej od 38 do 60 dni w roku. Częstość opadu gradowego jest mała. Częstość silnych wiatrów zmniejsza się od zachodu ku wschodowi. Okres wegetacyjny trwa 200-220 dni.

Liczbową charakterystykę warunków klimatycznych wg. danych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej podaje poniższe zestawienie:

- średnia roczna temperatura: 6,9 - 7,1°C
- średnia temperatura miesiąca najcieplejszego, lipca: 17,6 - 18°C
- średnia temperatura miesiąca najchłodniejszego, lutego: 4,1 - 4,8°C

- średnia suma opadu rocznego (okres 1956-1970): 560 - 623 mm
- liczba dni z pokrywą śnieżną: 40 – 45
- średnia roczna wilgotność powietrza: 69%
- średnia prędkość wiatru: 3,0 m/sek.

Na badanym terenie najczęściej notowane są wiatry z kierunku zachodniego (17,7%). Najbardziej są notowane wiatry z sektora północno-wschodniego. Częste są wiatry południowo-zachodnie.

Józefów charakteryzuje się specyficznym klimatem lokalnym kształtowanym śródlęsnym położeniem i charakterem leśnym jego osiedli.

Są to suche, ciepłe, zaciszne tereny. Specyficzna wartość klimatyczna lasów Józefowa polega na wyjątkowo wysokim stężeniu olejków eterycznych - fitoncydów, których największe stężenie występuje w warstwach przyziemnych.

Cecha ta decyduje o wartościach uzdrowskich klimatu miasta.

### 1.3 Obszary i obiekty prawnie chronione

Miasto Józefów położone jest na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Są to tereny o znacznym stopniu naturalności jak: strefa korytowa i taras zalewowy Wisły, dolina Świdra, pokrywy eoliczne tarasu nadzalewowego i wydmowego Wisły z zabudową położoną w lasach, kompleksy leśne z udziałem starodrzewu, wydmy.

Głównym bogactwem są lasy kształtujące specyficzny mikroklimat charakteryzujący się wartościami uzdrowskimi zbliżonymi do klimatu sąsiedniego Otwocka.

Wymienione wartości spowodowały objęcie znacznych części miasta różnymi formami ochrony.

#### Rezerwaty przyrody

Koryto środkowej Wisły, w tym odcinek na wysokości Józefowa, ze względu na wysoką wartość przyrodniczą i krajobrazową, zostało objęte ochroną rezerwatową, w szczególności kompleks elementów kształtujących charakter rzeki: rzeźba terenu, flora i fauna.

W 1998 roku powstały dwa rezerwaty "Wyspy Zawadowskie" i „Wyspy Świderskie”.

Rezerwat Wyspy Świderskie położony na obszarze gminy Konstancin - Jeziorna oraz w miastach Karczew, Otwock i Józefów o łącznej powierzchni 572,28 ha, na terenie miasta Józefowa o powierzchni 180,23 ha obejmuje obszary następujących działek: działki nr ewid. 1, 2, 3 w obrębie 54, działki nr ewid. 1, 2 w obrębie 58, działki nr ewid. 1, 2, 3, 4 w obrębie 65, działki nr ewid. 1, 3 w obrębie 70, działki nr ewid. 1, 2, 3, 4, 12 w obrębie 72, działki nr ewid. 1, 2, 3 w obrębie 74.

Rezerwat Wyspy Świderskie położony na obszarze gminy Konstancin - Jeziorna oraz w mieście Warszawa (dzielnice: Wilanów i Wawer) oraz mieście Józefów o łącznej powierzchni 530,28 ha, na terenie miasta Józefowa o powierzchni 139,87 ha obejmuje obszary następujących działek: działka nr ewid. 1 w obrębie 1, działki nr ewid. 1, 2, 3, 4, 5 w obrębie 6, działki nr ewid. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 w obrębie 8, działki nr ewid. 1, 2, 3, 4, 5, 6 w obrębie 13, działka nr ewid. 1 w obrębie 51.

Bezpośrednim celem ochrony rezerwatowej jest zachowanie i ochrona miejsc gniazdowania i żerowania rzadkich gatunków ptaków, ostoi bogatej fauny związanej ze środowiskiem wodnym.

Ochroną rezerwatową objęto także rzekę Świder, jest to rezerwat krajobrazowy. Obejmuje rzekę od mostu w Świdrach Wielkich w górę oraz rzekę Mienię z terenami przyległymi do nich o szerokości 20 m od linii brzegowej z każdej strony.

Celem utworzenia rezerwatu było zachowanie naturalnego charakteru rzek, tworzących bogato rozwiniętą dolinę (skarpy, przełomy, meandry, starorzecza, zakola) oraz nadbrzeżnej roślinności i bogatej fauny nadwodnej. Rezerwat jest otwarty dla ruchu turystycznego.

### Mazowiecki Park Krajobrazowy

Lasy wschodniej części miasta wchodzi w skład Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Park ten o ogólnej powierzchni wynoszącej ponad 14 tys. ha, obejmuje oprócz fragmentu Józefowa części terenu 6 innych gmin w województwie mazowieckim.

Park utworzony został w celu ochrony szczególnych wartości krajobrazowych, przyrodniczych i klimatycznych. Obejmuje głównie kompleksy leśne różnych siedlisk. Strefa ochronna – otulina MPK obejmuje swym zasięgiem fragment lasów i zabudowy na działkach leśnych i dolinę Świdra do linii kolejowej.

### Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Znaczne fragmenty miasta wchodzi w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na tych terenach obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące zagospodarowania, wynikające z przepisów szczególnych.

### Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków

Szczególną - o znaczeniu ponadregionalnym - formą ochrony przyrody w mieście stało się ustanowienie Obszarów Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) - (Special Protection Areas - SPA) wyznaczonej na podstawie Dyrektywy Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków w ramach projektu Natura 2000, tzw. dyrektywy "Ptasiej". W granicach OSO, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, znalazło się blisko 500 ha gruntów położonych w granicach miasta Józefowa w ramach obszaru Dolina Środkowej Wisły. Na terenie miasta obszar ten pokrywa się częściowo z rezerwatami przyrody, obejmując swym zasięgiem rezerwaty "Wyspy Zawadowskie" i „Wyspy Świdarskie” oraz w całości znajduje się w obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Uznanie obszaru za Obszar Szczególnej Ochrony (OSO) pociąga za sobą zarówno ograniczenia, jak i ukierunkowania prowadzonej na tym obszarze gospodarki. Stwierdzenie to nie odnosi się do tych obszarów, które niezależnie od uznania za OSO, objęte są innymi formami ochrony przyrody, takimi jak rezerwat przyrody czy park krajobrazowy. Na obszarach takich obowiązują rygory odpowiednich planów ochrony.

Jak już wspomniano w pkt 1.1, również rzekę Świder i jej otoczenie (z terenem rezerwatu) planuje się włączyć do obszarów Natura 2000 - organizacje przyrodnicze postulują o utworzenie tu specjalnego obszaru ochrony siedlisk pn. Dolina Świdra.

### Lasy ochronne

Zgodnie z przepisami szczególnymi, lasy położone w granicach administracyjnych miasta mają status lasów ochronnych.

### Pomniki przyrody

W obrębie miasta znajduje się 13 drzew wpisanych do rejestru Konserwatora Przyrody jako pomniki przyrody. Są to:

**Tabela 1. Wykaz drzewostanu ujętego w rejestrze Konserwatora Przyrody**

<b>Nr rejestru</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Opis</b>
101	os. Dębinka, ul. Nadwiślańska 122, obok zabudowań	dąb szypułkowy
227	os. Dębinka, ul. Nadwiślańska 252, na skarpie	dąb szypułkowy - „Dąb adm. Józefa Unruga”
793	os. Dębinka, ul. Nadwiślańska 252, na skarpie	3 dęby szypułkowe
794	os. Dębinka, ul. Nadwiślańska 252, na skarpie	3 dęby szypułkowe
183	os. Dębinka, przy szosie Warszawa - Karczew	dąb szypułkowy

320	os. Nowa Wieś	dąb szypułkowy
545	ul. 3 Maja 83, obok kościoła	sosna zwyczajna
584	ul. Powstańców Warszawy 27	lipa drobnolistna
636	ul. Wspólna	dąb szypułkowy

Patrz Rysunek 1. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego

#### 1.4. Degradacje i skażenia

Głównym zagrożeniem dla środowiska przyrodniczego Józefowa jest proces niszczenia środowiska leśnego, głównie poprzez nieuzasadnioną a czasami wręcz samowolną wycinkę drzew na zabudowywanych działkach oraz poprzez traktowanie pozostających bez kontroli lasów jako miejsc wywózki odpadów.

W granicach miasta, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie występują duże zakłady przemysłowe oraz inne obiekty uciążliwe. Zanieczyszczenia powietrza są pochodzenia miejscowego, lokalnego i wynikają z dużej ilości rzemiosła (warsztatów) produkcyjnego, z ruchu samochodowego i z ogrzewania budynków.

Brak monitoringu uniemożliwia jednoznaczną ocenę zagrożeń. Można jednak przyjąć, że poziom zanieczyszczeń utrzymuje się w granicach dopuszczalnych norm.

Brak kanalizacji w dużej części miasta i przepuszczalne grunty są przyczyną zagrożeń dla wód podziemnych. Wody środkowej i zachodniej części określone zostały jako słabo lub wyraźnie zmienione. Zanieczyszczenia pochodzą z lokalnych szamb. Ocena powyższa nie dotyczy poziomu użytkowego 20-40 m.

Zanieczyszczone są wody powierzchniowe. Źródła zanieczyszczeń zlokalizowane są poza terenem opracowania.

Przez teren opracowania bieżą trasy komunikacyjne będące źródłem hałasu. Są to Trakt Nadwiślański – droga wojewódzka nr 801, ul. Marsz. J. Piłsudskiego, Gen. W. Sikorskiego, droga wojewódzka nr 721 (biegnąca ulicami: Wiązowska, Jarosławska, Wawerska i Kard. S. Wyszyńskiego) oraz linia PKP.

#### 1.5. Uwarunkowania ochrony i kształtowania środowiska

##### Uwarunkowania i predyspozycje wynikające z naturalnych warunków i walorów środowiska.

- Warunki budowlane w przeważającej części miasta są bardzo dobre i dobre. Grunty nośne przepuszczalne, poziom wody gruntowej na głębokości przeważnie 3-5 m ppt. Tereny niebudowlane to tarasy Wisty i Świdra, gdzie występują zalewy powodziowe, utrzymuje się wysoki poziom wód gruntowych i występują słabonośne grunty.
- Podstawowym walorem i wartością przyrodniczą Józefowa są lasy i zadrzewienia, kształtujące specyficzny - o charakterze uzdrowskim - klimat miasta.
- Zachowanie powierzchni leśnych jest możliwe poprzez kształtowanie zagospodarowania wyłącznie na dużych działkach (minimum 1500 m<sup>2</sup>) z zachowaniem co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Konieczne jest również ograniczenie gabarytów, kubatury i wysokości budynków.
- Ochronie prawnej podlegają: rezerwat rzeki Świder, rezerваты „Wyspy Świdzkie” i „Wyspy Zawadowskie”, Mazowiecki Park Krajobrazowy, Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków – Natura 2000, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz pomniki przyrody.
- Doliny Wisły i Świdra predysponują do rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej.

- Walory bioklimatyczne predysponują do rozwoju funkcji sanatoryjnej i rekreacyjnej.

---

## 2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

---

### 2.1 Rozwój historyczny miasta

Józefów jest stosunkowo młodym miastem. Prawa miejskie otrzymał w 1962 roku.

Do czasu wybudowania w 1877 roku linii kolejowej do Lublina przez Otwock na terenie obecnego Józefowa znajdowały się niewielkie osady. Według „Topograficznej karty Królestwa Polskiego” z około 1825 roku osadami tymi były Błota, Świdry Małe, Górki i Ryczyca (patrz załączona mapka).

Rozwój osadnictwa po oddaniu do użytku linii kolejowej związany był głównie z odkryciem przez mieszkańców Warszawy niezwykłych walorów przyrodniczych i klimatycznych tzw. pasma otwockiego. Istotną rolę w tym odkryciu i później w jego rozpropagowaniu miał Michał Elwiro Andriolli - rysownik i ilustrator (m.in. ówczesnego wydania „Pana Tadeusza” Adama Mickiewicza).

Miejscowości położone wzdłuż kolei pomału zaczęły przekształcać się w letniska i uzdrowiska.

Na przełomie XIX i XX wieku coraz więcej dokumentów historycznych wymienia miejscowości położone w tzw. paśmie otwockim, wchodzące obecnie w obszar miasta. Pojawiają się nazwy: Józefów, Dębinka, Michalin, Emilianów.

W roku 1905 na terenie Emilianowa zostaje wybudowany kościół rzymsko-katolicki, a w roku 1919 powstaje parafia i niedługo po tym cmentarz.

W roku 1912 zostaje wybudowana kolejka wąskotorowa Warszawa - Karczew biegnąca przez teren obecnego Józefowa i Otwocka, co powoduje większy napływ wczasowiczów i osób pragnących osiedlić się w tej okolicy.

W roku 1921 liczba ludności stałej w Józefowie wynosiła 553 osoby, w Michalinie 136 osób, a w roku 1938 odpowiednio 1480 i 640 osób - co oznacza ok. trzykrotny wzrost liczby ludności na obszarze obecnego miasta w okresie międzywojennym. Szacuje się, że w roku 1938 ludności sezonowej (wczasowiczów) było w Józefowie ok. 4100 osób, w Michalinie ok. 4300 osób.

Analizując mapę sztabową WIG z 1932 roku można stwierdzić, że już w latach trzydziestych większość obecnie zainwestowanych terenów było rozparcelowanych na działki budowlane i posiadało regularną siatkę ulic dojazdowych (patrz załączona mapka).

Tuż przed wybuchem wojny rozpoczęto budowę budynku szkolnego dla działającej już od kilku lat szkoły powszechnej oraz rozpoczęto budowę tymczasowej remizy dla powstałej na terenie Józefowa Ochotniczej Straży Pożarnej.

Najdynamiczniejszy rozwój osadnictwa na obszarze obecnego miasta nastąpił w latach powojennych, a dokładnie w latach 1945-1960. Wówczas to z liczących łącznie niewiele ponad 2 tys. mieszkańców miejscowości powstało kilkunastotysięczne miasto. Tak ogromny wzrost liczby ludności związany był z prawie całkowitym zniszczeniem Warszawy w okresie wojny.

Ludność powracająca po wojnie do Warszawy nie mogąc znaleźć na jej obszarze mieszkań chętnie zamieszkiwała w Józefowie - miejscowości dobrze skomunikowanej ze stolicą. Sprzyjała temu także ówczesna polityka państwa (objęcie prawem kwaterunkowym prawie wszystkich ocalałych w czasie wojny domów mieszkalnych).

Józefów w chwili otrzymania praw miejskich w 1962 roku liczył prawie 17 tys. mieszkańców. W latach powojennych zmienił się także charakter miasta. Z letniskowej miejscowości podmiejskiej Józefów stał się miastem, w którym podstawową funkcją jest mieszkalnictwo.

Dominującą formą zabudowy mieszkaniowej są domy jednorodzinne na dużych działkach przeważnie zalesionych.

## **2.2 Obiekty chronione**

W Józefowie znajdują się 2 obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz grupa obiektów o wyjątkowych walorach kulturowych predysponowanych do ochrony.

Wśród nich dominują drewniane domy mieszkalne z przełomu wieków. Zdarzają się także budynki z okresu międzywojennego.

Stan obiektów zabytkowych jest różny. W najgorszym stanie są budynki drewniane, po wojnie przejęte przez urząd kwaterunkowy. Część z nich nie nadaje się już w praktyce do remontu lecz najwyżej do rozbiórki i odtworzenia.

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

- budynek mieszkalny przy ul. Leśnej 19,
- budynek mieszkalny przy ul. Kard. Wyszyńskiego 6 (rozebrany – karta),
- budynek mieszkalny przy ul. ul. Nadwiślańskiej 100 (budynek w Nowej Wsi).

Pozostałe obiekty zabytkowe (w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków):

- budynek mieszkalny przy ul. 3 Maja 65,
- budynek mieszkalny przy ul. 3 Maja 89,
- budynek mieszkalny przy ul. 3 Maja 100 (Wiślana 2),
- budynek mieszkalny przy ul. 3 Maja 102,
- budynek mieszkalny przy ul. 3 Maja 103,
- Kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej przy ul. 3 Maja,
- budynek mieszkalny przy ul. Polnej 11,
- budynek mieszkalny przy ul. P. Skargi 1,
- budynek mieszkalny przy ul. Gen. W. Sikorskiego 65,
- budynek mieszkalny przy ul. Gen. W. Sikorskiego 83,
- budynek mieszkalny przy ul. Gen. W. Sikorskiego 99,
- budynek mieszkalny przy ul. Sosnowej 29,
- budynek mieszkalny przy ul. Topolowej 2
- budynek mieszkalny przy ul. Uroczej 4b,
- budynek mieszkalny przy ul. Uroczej 6a,
- budynek mieszkalny przy ul. Uroczej 6b,
- budynek mieszkalny przy ul. Uroczej 6c,
- budynek mieszkalny przy ul. Kard. Wyszyńskiego 2,
- budynek Urzędu Miasta przy ul. Kard. Wyszyńskiego 3,
- budynek mieszkalny przy ul. Kard. Wyszyńskiego 4,
- budynek mieszkalny przy ul. Kard. Wyszyńskiego 11,
- budynek mieszkalny przy ul. Kard. Wyszyńskiego 27,
- budynek mieszkalny przy ul. Kard. Wyszyńskiego 28,
- budynek mieszkalny przy ul. Kard. Wyszyńskiego 68,
- budynek mieszkalny przy ul. Kard. Wyszyńskiego 70,
- budynek mieszkalny przy ul. ul. Wiosennej 9,
- budynek mieszkalny przy ul. ul. Wiślanej 4 (budynek przy ulicy),
- cmentarz przy parafii rzymsko-katolickiej z pomnikiem ofiar II wojny światowej przy ul. M. Kopernika,
- budynek mieszkalny przy ul. ul. Bocznej / ul. Grota-Roweckiego,
- budynek mieszkalny przy ul. Wodociągowej (budynek należący do narożnej posesji ul. M. Rodziewiczówny).

Na terenie miasta znajduje się 12 zabytkowych stanowisk archeologicznych, 7 z nich znanych jest jedynie z odkryć przedwojennych i posiada przybliżoną lokalizację.

### **2.3 Charakter miasta jako wartość kulturowa**

Józefów powstawał jako podmiejskie wczasowisko położone pośród lasów, w pobliżu rzek Świder i Wisły. Jeszcze po wojnie przez długie lata stanowił ważne dla mieszkańców Warszawy miejsce wypoczynku letniego. Chętnie też osiedlali się tu ludzie pragnący mieszkać w bliskości z przyrodą. Te właśnie czynniki spowodowały, że po latach dynamicznego rozwoju Józefów, już jako miasto, wciąż ma charakter osiedla leśnego. Na terenie miasta dominuje zabudowa jednorodzinna niska na stosunkowo dużych zadrzewionych działkach. Tego typu charakter miasta - ogrodu staje się na obszarze aglomeracji warszawskiej coraz większą rzadkością. Utraciły go w dużym stopniu np. Otwock i Sulejówek. W związku z tym wydaje się słuszne, aby ten specyficzny charakter miasta został uznany za wartość kulturową.

Należy dążyć, aby leśny charakter części centralnej miasta oraz układ przestrzenny ulic i działek (ustalony już na przełomie XIX i XX wieku) nie został w przyszłości - w wyniku działań planistycznych i inwestycyjnych zagubiony.

**Rysunek 2. Obiekty i obszary podlegające ochronie i nadzorowi Konserwatora Zabytków**

## Rozdział II. Stan zagospodarowania miasta

### 1. CHARAKTERYSTYKA MIASTA (ANALIZY SPOŁECZNE)

#### Położenie i podstawowe wielkości charakteryzujące miasto

W wyniku reformy administracyjnej kraju (Ustawa o wprowadzeniu zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa z 24 lipca 1998 r., Dz. U. Nr 96, poz. 603 i Nr 104, poz. 656) miasto Józefów od 1999 r. znajduje się w granicach administracyjnych utworzonego powiatu otwockiego, wchodzącego w skład województwa mazowieckiego. Gmina miasto Józefów stanowi jedną z 8 gmin powiatu otwockiego, sąsiadując:

- od północy z m. st. Warszawą (dzielnica Wawer);
- od wschodu i południa z gminami: Wiązowa i Otwock;
- od zachodu przez rzekę Wisłę – z gminą Konstancin-Jeziorna.

Józefów położony jest w centralnej części województwa mazowieckiego, przy linii kolejowej Warszawa – Lublin. Stanowi część aglomeracji warszawskiej.

Józefów jest gminą miejską. Prawa miejskie Józefów otrzymał w 1962 roku.

Miasto zajmuje obszar o powierzchni 2389 ha.

Liczba ludności, stan z 2007 r. wg danych GUS – 18 960 osób.

W związku z powyższym gęstość zaludnienia w 2007 r. wynosi - 794 mieszkańców/km<sup>2</sup>.

#### 1.1. Demografia

##### Struktura demograficzna

Miasto Józefów Struktura demograficzna miasta Józefowa, ze względu na dużą atrakcyjność położenia w pobliżu Warszawy oraz dawne tradycje letniskowe charakteryzuje się dosyć wysokim przyrostem ludności, w tym znacznymi migracjami.

Tabela Nr 4 2. Powierzchnia i liczba ludności Józefowa (2014 r. 2018 r.)

Powierzchnia	Liczba ludności		
	kobiety	mężczyźni	OGÓŁEM
24,00 km <sup>2</sup>	10 813	9 792	20 605
	10 651	9 486	20 137

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Gęstość zaludnienia wynosi obecnie 852 osoby na 1 km<sup>2</sup>.

Tabela Nr 2 3.1. Struktura ludności Józefowa w latach 1995-2014 1998-2018

Rok	Ogółem	Mężczyźni	kobiety
1995	14472	6972	7500
1996	14527	6994	7536
1997	14579	7018	7561
1998	14765	7088	7677
1999	16204	7741	8463
2000	16474	7864	8610
2001	16676	7952	8724
2002	17117	8120	8997

2003	17415	8263	9152
2004	17819	8450	9369
2005	18157	8632	9525
2006	18609	8842	9767
2007	18960	8972	9988
2008	19415	9148	10267
2009	19762	9296	10466
2010	19383	9124	10259
2011	19685	9266	10419
2012	19947	9377	10570
2013	19914	9383	10531
2014	20137	9486	10651
2015	20229	9587	10642
2016	20362	9653	10709
2017	20488	9724	10764
2018	20605	9792	10813

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

W latach 1998-2018 przybyło w Józefowie 5 840 mieszkańców - średnio 292 mieszkańców rocznie. Największy przyrost ludności nastąpił w latach 2002-2009 - średnio 378 mieszkańców rocznie.

Saldo migracji do Józefowa od 1998 roku jest dodatnie: w 2014 roku wyniosło 109, zaś na 2017 rok już 135 osób, spadając w roku 2018 do 69 osób. Od 1998 roku w Józefowie przybyło w wyniku migracji około 4 886 mieszkańców. Średnie saldo migracji za ostatnie 20 lata wyniosło 244 nowe osoby, stanowiąc istotny czynnik zwiększania się populacji Józefowa.

Tabela Nr 3.2. Migracje ludności z i do Józefowa w latach 1998- 2018

Rok	Saldo migracji ogółem	Saldo migracji zagranicznych	Saldo migracji wewnętrznych
1998	251	-	-
1999	190	-	-
2000	254	-	-
2001	232	-	-
2002	411	-	-
2003	289	-	-
2004	405	-	-
2005	254	-	-
2006	315	-	-
2007	291	-	-
2008	308	0	308
2009	307	3	304
2010	293	2	291
2011	240	4	236
2012	191	3	188
2013	44	- 2	46
2014	109	2	107
2015	Bd (założono 160)	bd	160

<b>2016</b>	138	6	132
<b>2017</b>	135	5	130
<b>2018</b>	69	6	63

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

### Prognoza demograficzna

Jak wynika z powyższej tabeli powyższych tabel przyrost ludności w ostatnich 15-20 latach (1998-2018) wyniósł 5 665 5 840, czyli liczba ludności miasta zwiększyła się o 39% 41%. Na podstawie badanych danych z ostatnich 20stu, 15stu oraz 10ciu lat sporządzono 3 warianty prognozy demograficznej w perspektywie 30 lat.

Zakładając liniową kontynuację obecnego wzrostu ludności w kolejnych 30 latach może przybyć w Józefowie 8 760 nowych mieszkańców. Po zwiększeniu tej liczby o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych otrzymamy 11 388 nowych mieszkańców w roku 2050, czyli łączną populację na poziomie 31 993.

Tabela Nr 3.3. Prognoza demograficzna dla m. Józefowa

	Wariant I (na podstawie poprzednich 20 lat - przyrostu od 1998r)	Wariant II (na podstawie poprzednich 15 lat - przyrostu od 2003r)	Wariant III (na podstawie poprzednich 10 lat - przyrostu od 2008 r.)
<b>2025</b>	22 503		
<b>2035</b>	26 299		
<b>2050</b>	<b>31 993</b>	28 899	25 246

W Studium UiKZP miasta Józefowa w okresie kolejnych 30 lat można przyjąć maksymalną chłonność nowych terenów dla kolejnych 11 388 mieszkańców (wzrost o 8 760 osoby zwiększony o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych).

### 1.2. Rynek pracy i bezrobocie

Według danych GUS na koniec grudnia 2014 roku w powiecie otwockim zarejestrowanych było 3.722 bezrobotnych. W samym mieście było ich 512 osób w tym 264 kobiety. Wskaźnik bezrobocia (stopa bezrobocia) wyliczony jako stosunek liczby bezrobotnych do osób czynnych zawodowo, wynosił dla Józefowa 4,2 %.

### 1.3. Pomoc Społeczna

Tabela Nr 3. 4 Dodatki mieszkaniowe w latach 2002 - 2006 oraz 2015-2016

Rok	2005	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Kwota wydatków</b>	350835	362651	380969	338086	296878	272512	316185	304508	314408	315978	271369	224735	207072
<b>Liczba osób korzystających</b>	5310	4029	3806	3447	2966	2613	1401	2464	1292	1309	1181	951	961

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Sukcesywny spadek dodatków mieszkaniowych wynika ze wzrostu dochodów mieszkańców i pozytywnie wpływa na budżet gminy.

Rysunek 8. Analiza rezerw terenowych w obowiązującym Studium

---

## **2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE – WYTYCZNE I WNIOSKI**

---

### **2.1 Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym**

„Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 Plus” stanowi podstawowy dokument o charakterze studialno-planistycznym, przedstawiający poglądy na temat polityki przestrzennej państwa.

W ww. dokumencie wymieniono następujące uwarunkowania, które odnoszą się do badanego obszaru, m.in.:

- aglomerację warszawską uznano jako biegun wzrostu efektywności, konkurencyjności, innowacji i przedsiębiorczości;
- uznano Warszawę za metropolię o znaczeniu europejskim, wskazując jednocześnie, że stanowi ona główne ogniwo dynamizujące przekształcenia strukturalne polskiej przestrzeni;
- podkreślono europejską wagę warszawskiego węzła transportowego oraz wyznacza korytarze transportowe pasm przyspieszonego rozwoju o znaczeniu europejskim, krajowym i regionalnym;
- zaakcentowano znaczenie różnorodności biologicznej i krajobrazowej w odniesieniu do europejskich sieci ekologicznych.

Analogiczne wytyczne zawarto w „Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030”

**Rysunek 3. Diagram koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju**

## 2.2 Dokumenty planistyczne o charakterze regionalnym

Regionalnymi dokumentami strategicznymi, które zawierają wykładnię niezbędnych prorozwojowych założeń są: „Strategia rozwoju regionalnego województwa mazowieckiego” oraz „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego”. Dokumenty te stanowią kompleksową koncepcję działania na rzecz długotrwałego rozwoju regionu.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego obszary będące w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy to obszary największych wpływów aglomeracji o znacznych szansach dalszego rozwoju poprzez ich uznanie jako „obszarów wsparcia” w rozumieniu ustawy z dnia 12 maja 2000r. o zasadach wspierania rozwoju regionalnego.

Do podstawowych cech aglomeracji warszawskiej, istotnych ze względu prowadzenia polityki przestrzennej regionu zaliczyć należy:

- wysoki w skali kraju stopień urbanizacji;
- znaczący oraz stale rosnący potencjał gospodarczy i intelektualny;
- presja inwestycyjna na strefę podstołeczną;
- niewydolność układu komunikacyjnego;
- urbanizacja terenów leśnych i cennych przyrodniczo.

Priorytetami rozwoju województwa określonymi przez Strategię są natomiast:

- ochrona środowiska,
- transport i łączność,
- czynszowe budownictwo komunalne,
- bezpieczeństwo,
- edukacja,
- kultura.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje Wisłę jako drogę wodną, która powinna uzyskać V klasę żeglowności.

### **Konkluzje:**

Przyjęte podstawowe założenia polityki przestrzennej w ujęciu regionalnym pozwalają zakładać, że na rozwój i prawidłowe przekształcanie się Józefowa największe znaczenie ma dynamika rozwoju aglomeracji warszawskiej w połączeniu z dbałością o ochronę środowiska.

## 2.3 Dokumenty planistyczne o charakterze gminnym

Na obszarze Józefowa obowiązuje 48 28 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących przede wszystkim bardziej zurbanizowane tereny, w tym centralną część miasta.

Ze względu na fakt, że część z analizowanych opracowań sporządzono w oparciu o nie obowiązujące już przepisy na mapach w skali 1:5000, ustalenia ich poddano analizie w niniejszym studium.

Ponieważ plan ogólny dla obszaru całego miasta stracił moc, od 1 stycznia 2004 r. prowadzenie polityki przestrzennej dla terenów nieposiadających obowiązującego planu miejscowego, sprowadza się do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**2.3.1. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę - jako obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.**

Tabela 5. Bilanse terenów wg przeznaczenia w planach miejscowych:

Nazwa planu	Rodzaj przeznaczenia (wykazano tylko tereny przeznaczone pod zabudowę)	Pow. przeznacz. (w m <sup>2</sup> )	Pow. terenów zainwestowanych (w m <sup>2</sup> )	Pow. terenów do zainwestowania (w m <sup>2</sup> )	Możliwa pow. użytkowa do realizacji (w m <sup>2</sup> )	Możliwa pow. użytkowa do realizacji w podziale na funkcje zabudowy dla których policzono potrzeby rozwojowe gminy		
						zab. usługowa	zab. produkcyjna i magazynowa	zab. mieszkaniowa
Mpzp miasta Józefowa Etap I	MW	11 600	11 600	---	---			
	MN	43 500	<del>14 900</del> 27 000	<del>28 600</del> 16 500	<del>9 100</del> 1 440			1440
	ML	53 700	<del>33 350</del> 38 100	<del>20 350</del> 15 600	<del>6 400</del> 1 200			1200
Mpzp miasta Józefowa Etap II	MLw	15 000	15 000	---	---			
Mpzp miasta Józefowa Etap IIIA	UT	94 600	94 600	---	---			
	US	86 900	0	86 900	20 800	20800		
	UR	36 000	14 500	21 500	6 800	6800		
	UN	4 800	4 800	---	---			
	UZ	43 200	43 200	---	---			
	UH	700	700	---	---			
	U	9 700	---	9 700	4 600	4600		
	RLz	2 175 600	572 900	1 602 700	<del>320 500</del> 128 400			128400
	ML	626 600	497 000	129 600	<del>25 900</del> 11 100			11100
	MN	150 700	150 700	---	---			
MNE	245 700	150 800	94 900	<del>18 800</del> 8 100			8100	
Mpzp miasta Józefowa Etap IIIB_1	UMN	2 900	---	2 900	1 100	550		550
	MNL	84 600	7 000	77 600	<del>12 400</del> 7 000			7000
	MNE	5 500	1 300	4 200	<del>600</del> 500			500
Mpzp miasta Józefowa Etap IV	MNEL	63 600	8 400	55 200	8 800			8800
	MLW	3 900	---	3 900	1 800			1800
Kolonia Błota	U	7 600	7 600	---	---			
	UK	7 000	7 000	---	---			
	UM	28 800	26 300	2 500	800	400		400
	MNEL	173 500	25 700	147 800	23 600			23600
	MNE	101 800	71 900	29 900	4 700			4700
	MN	129 400	104 100	25 300	6 100			6100
Jarosławska, Wawerska, Powstańców Warszawy, PKP	U	101 800	51 400	50 400	16 000	16000		
	UMW	5 400	---	5 400	2 600	1300		1300
	UMN	21 500	14 700	6 800	2 700	1350		1350
	MNW	5 900	5 900	---	---			
	MNU	151 600	121 400	30 200	7 200	3600		3600

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JÓZEFÓW  
Dział II – Uwarunkowania Rozwoju

	MN	3 900	3 900	---	---			
	PU	15 800	15 800	---	---			
Centrum 2010 - Powstańców Warszawy, 3 Maja, Polna, Piłsudskiego	U	6 900	6 900	---	---			
	U/MWm	4 200	4 200	---	---			
	U/MN	56 800	52 500	4 300	1 700	850		850
	MW	5 400	5 400	---	---			
	MN	219 700	199 300	20 400	4 800			4800
Ścisłe Centrum	U	21 000	15 300	5 700	3 600	3600		
	UZP	2 900	2 900	---	---			
	UMWm	16 200	14 800	1 400	700	350		350
	MW	6 100	6 100	---	---			
Rejon ul. Drogowców i Alej Przyszłości	MNEL	14 700	---	14 700	2 300			2300
Nadwiślańska , Graniczna, projektowana Godebskiego, Kampingowa	MNUUS	78 200	6 600	71 600	11 400	9650		1750
	MNU	36 200	17 900	18 300	4 400	2200		2200
	MNLz	83 300	2 300	81 000	13 000			13000
Michalin Centrum - Piłsudskiego Rozkoszna, 3 Maja, Werbeny	U	10 800	10 800	---	---			
	MWm+U	17 400	17 400	---	---			
	MW	17 700	13 300	4 400	2 000			2000
	MN+U	51 500	48 200	3 300	1 300			1300
	MN	130 700	88 800	41 900	10 000			10000
MOK	U	9 100	9 100	---	---			
Droga bez nazwy, Jarosławska, Piłsudskiego, rzeka Świder	UT	31 300	10 700	20 600	5 000	5000		
	U	3 100	1 300	1 800	600	600		
	MNU	3 300	3 300	---	---			
Piłsudskiego, Polna, 3 Maja, Rozkoszna	UO	2 900	2 900	---	---			
	UK	14 500	14 500	---	---			
	U/MN	39 400	36 000	3 400	800	400		400
	U	2 600	2 600	---	---			
	MW	5 600	---	5 600	2 600			2600
	MNL	112 700	89 700	23 000	3 700			3700
	MNU	1 200	1 200	---	---			
Otocznie ul. Szerokiej	MN	6 400	1 400	5 000	1 200			1200
	ML	6 600	3 100	3 500	600			600
TBS	MW	29 800	9 800	20 000	9 600			9600
3 Maja, Szeroka, Wawerska, Graniczna	UZ	5 100	5 100	---	---			
	UO	4 500	4 500	---	---			
	MNL	206 400	181 900	24 500	3 900			3900
	MN	69 200	52 700	16 500	3 900			3900
Wyszyńskiego- o-Świdarska	MU	2 244	2 244	---	---			
Centrum-Bis	UC	12 500	0	12 500	10 000	10000		
	U	1 800	1 800	---	---			
	MU	4 480	4 480	---	---			
PKP	MNL/U	32 490	27 590	4 900	500	250		250
Michalin - cz	MNL	183 430	148 220	35 210	2 520			2520

1 A	MN	47 630	46 210	1 120	120			120
Wczasowa	MNL	57 700	0	57 700	4 000			4000
	MN	3 600	3 600	---	---			
Wierzbowa cz.1	---	---	---	---	---			
Wierzbowa cz.2	---	---	---	---	---			
<b>SUMA:</b>		<b>6 022 100</b> <b>6 367 974</b>	<b>3 172 750</b> <b>3 423 744</b>	<b>2 800 400</b> <b>2 943 960</b>	<b>199 500</b> <b>374 880</b> w tym:	88300	0	286580

W żadnym z obowiązujących planów miejscowych, z wyjątkiem planu pn Centrum-Bis, nie wskazano obszarów, na których możliwa jest realizacja usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

W obliczeniach przyjęto założenia wynikające z ustaleń planów dla poszczególnych terenów dotyczące np. wprost ustalonej intensywności zabudowy (przyjęto obliczanie wg wzoru pow. terenu \* intensywność zabudowy \* współczynnik 0.8). Przy braku ustalenie tego współczynnika kierowano się każdorazowa wskaźnikami minimalnej pow. biologicznie czynnej i maksymalną wysokością zabudowy ((np. pow. terenu - pow. biol. czynna ) \* współczynnik 0.8 \* ilość kondygnacji, w niektórych przypadkach pojedynczych działek weryfikując max. chłonność na podstawie szkicowej koncepcji zabudowy, uwzględniającej przepisy prawa budowlanego, w tym odległości od działek sąsiednich). Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obliczano chłonność z powierzchni działki budowlanej wg wzoru pow. terenu / pow. działki \* 120 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinne. W przypadku gruntów o uporządkowanej parcelacji zliczano liczbę działek możliwych do zabudowy i mnożąc ją przez 120 m<sup>2</sup>. W kilku przypadkach ilość możliwych do utworzenia działek zweryfikowano na podstawie szkicu sytuacyjnego.

### Konkluzje:

Z analizy uchwalonych w ostatnich latach planów oraz projektów planów o przesądzonych rozwiązaniach przestrzennych, jak i tendencji inwestycyjnych określonych na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy wynika, że zmiany w Studium dotyczą w głównej mierze:

- przesądzeń odnośnie podstawowego układu komunikacyjnego;
- dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas wyłączonych spod zabudowy - w zmianie Studium dla większości terenów wprowadzono zamienne funkcje budowlane.

Zmiany te sprowadzają się do weryfikacji i uściślenia wypracowanych już ustaleń. W związku z powyższym nie przewiduje się znaczących zmian w zakresie przeznaczenia terenów, dążąc do zachowania specyficznego charakteru miasta w zieleni.

Proponowane w Studium zmiany dostosowane są do aktualnych i dających się przewidzieć w najbliższej przyszłości potrzeb mieszkańców oraz tendencji rozwojowych miasta.

Tabela 6. Bilanse rezerw terenów mieszkaniowych w Studium:

Rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Pow. rezerwy pod przeznaczenie (w m <sup>2</sup> )	Możliwa pow. użytkowa do realizacji (w m <sup>2</sup> )	Maksymalna ilość nowych mieszkańców	Uwagi
MN (jednorodzinna)	553 500	66 000	2200	Powstanie około 550 nowych działek bud

MI (jednorodzinna na działkach leśnych)	2 515 000	250 000	8400	Powstanie około 2100 nowych działek bud.
ML-z dopuszczeniem MW (wielorodzinna)	239 400	190 000 (-28.800 dla MN)	9500 (960w przypadku realizacji zab. jednorodzinnej)	(w przypadku realizacji MN powstanie około 240 nowych działek bud.)
<b>SUMA</b>			<b>20100</b> w przypadku (11 560 w przypadku realizacji tylko zabudowy jednorodzinnej na terenach M)	

Z danych demograficznych wynika, że "w okresie kolejnych 30 lat można przyjąć chłonność nowych terenów dla kolejnych 11.200 11.388 mieszkańców". Obowiązujące Studium wykorzystuje już ten wskaźnik z nadstatkiem. Wskazywanie nowych terenów mieszkaniowych przy zmianie studium nie jest możliwe. Jednakże zmiana Studium ogranicza tereny mieszkaniowe na rzecz usługowych – zmniejszając powierzchnię terenów mieszkaniowych jednorodzinnych na działkach leśnych o 53.200 m<sup>2</sup> (44 działki, 176 osób) oraz mieszkaniowych jednorodzinnych o 8.000 m<sup>2</sup> (6 działek, 24 osoby). Studium bilansuje nowe tereny budowlane (pkt 4.5) wyliczone w m<sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy. Wyliczone potrzeby rozwojowe są nawet większe niż rezerwy wskazane w Studium, co wynika z ograniczonej powierzchni miasta oraz ze znacznej powierzchni gruntów leśnych należących do Lasów Państwowych.

#### 2.4 Wnioski i postulaty do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Jedną z podstawowych wytycznych, wpływających na kształtowanie przestrzeni miasta, są wnioski i postulaty mieszkańców dążących do realizacji swych zamierzeń inwestycyjnych oraz chcących wyrazić swoją opinię na temat polityki przestrzennej. Zgłaszane sukcesywnie do Urzędu Miasta – szczególnie w okresie od kwietnia 2002 r. – postulaty stanowią cenną informację o aktualnych tendencjach rozwojowych. Do niniejszego opracowania formalnie złożonych wniosków, w ustawowym terminie, wpłynęło 78, ale analizie poddano również wszystkie wcześniej zgłaszane kwestie. Dominują wnioski i postulaty dotyczące dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym szczególnie na działkach leśnych oraz sugestie weryfikacji przebiegu ciągów komunikacyjnych.

Żądania dopuszczenia zabudowy na działkach, stanowiących grunt leśny, nie są dla władz Józefowa nowym problemem. Już w latach 1995÷1999 ówczesny Zarząd Miasta trzykrotnie występował do Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z wnioskiem o wydanie stosownych w tej sprawie decyzji, ponieważ uznano zasadność znacznej części wniosków. Minister wydał szereg decyzji dopuszczających zabudowę na ponad stu działkach w obrębie lasów ochronnych. Warunkiem dopuszczenia zabudowy było niezabudowywanie więcej niż 20% powierzchni każdej z działek oraz zakaz wtórnych podziałów. Niekiedy decyzje dotyczyły działek nie posiadających dojazdów, co do czasu objęcia planem stanowi barierę dla ich zabudowy. Konsekwentnie odmawiano jednak wydawania zgody na dopuszczenie zabudowy na działkach leśnych w obrębie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

Wydane przez Ministra decyzje oraz zmiany w przebiegu granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, powodują konieczność weryfikacji terenów, na których powinien obowiązywać zakaz zabudowy.

#### Rysunek 4. Wnioski złożone do zmiany studium

### **3. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA PRZESTRZEŃ MIASTA**

---

Stopień powiązań zewnętrznych danej jednostki terytorialnej ma decydujące znaczenie w jej rozwoju społecznym, gospodarczym oraz przestrzennym. W skali kraju oznacza to relacje międzyregionalne, wynikające z powiązań administracyjnych, ekonomicznych, komunikacyjnych czy kulturowych. Dla stosunkowo niewielkich ośrodków miejskich, do których zaliczyć należy Józefów, bardziej znaczącą rolę odgrywają powiązania administracyjne w skali regionu – powiązania z aglomeracją warszawską.

Powiązania zewnętrzne można podzielić na powiązania komunikacyjne, funkcjonalne, przyrodnicze i powiązania infrastruktury. Powiązania przyrodnicze i komunikacyjne zostały omówione odpowiednio w rozdziałach: „Diagnoza środowiska przyrodniczego” oraz „Układ komunikacyjny”.

#### **3.1 Powiązania funkcjonalne**

Józefów jako miasto ościenne Warszawy jest ściśle powiązane funkcjonalnie z aglomeracją warszawską. Intensywny rozwój miasta w okresie powojennym związany był z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych dla osób pracujących w stolicy. Przez lata miejscowości położone w paśmie otwockim, w tym także Józefów stanowiły istotne zaplecze rekreacyjno-lotniskowe dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej. Związki gospodarcze z Warszawą zakładów rzemieślniczych i zakładów drobnej wytwórczości działających w Józefowie (kooperacja, rynek zbytu, świadczenie usług), są od dawna bardzo silne, zaś wyjazdy do pracy do Warszawy stanowią znaczną część ogółu wyjazdów do pracy. Jest to cecha trwała, niezależna od zmian administracyjnych i ekonomiczno-ustrojowych. Atrakcyjność stolicy jako stosunkowo blisko położonego ośrodka usług wyższego stopnia (w tym szkolnictwa) również ma znaczenie jako cecha charakterystyczna związków Józefowa z Warszawą.

Podsumowując: ciężenia Józefowa do aglomeracji warszawskiej z racji ich różnorodności i długotrwałości należy uznać za powiązanie bardzo ważne i trwałe.

Powiązania z Otwockiem, uwarunkowane wzajemnym sąsiedztwem, historią rozwoju obu miast nasiliły się w wyniku nowego podziału administracyjnego kraju obowiązującego od stycznia 1999 roku, czyli ustanowienia przynależności Józefowa do powiatu otwockiego. Otwock jako siedziba rejonowych władz i instytucji (sądu, prokuratury, urzędów finansowych itp.) i jako miasto większe, nasycone większą ilością obiektów usługowych i zakładów pracy pełni ważną rolę w funkcjonowaniu sąsiadującego z nim Józefowa.

#### **3.2 Powiązania infrastruktury**

Spośród podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, oczyszczania i odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną na terenie Józefowa znajdują się: miejskie ujęcie wody, stacja rozdzielcza 110/15 kV oraz centralna przepompownia ścieków tłocząca ścieki do kanalizacji w Otwocku.

Miejskie ujęcie wody obsługuje wyłącznie obszar Józefowa. Stacja elektroenergetyczna „Józefów” obsługuje także sąsiednie tereny położone w Otwocku i gm. Wiązowna.

W gaz miasto zaopatrywane jest ze stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia „Karczew” w Karczewie i „Wólka Mładzka” na granicy Otwocka z gm. Wiązowna.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenu Józefowa odbywa się do oczyszczalni w Otwocku poprzez układ kanalizacyjny tego miasta.

---

## 4. ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE TERENÓW I PRZESĄDZENIA Z NIEGO WYNIKAJĄCE – MOŻLIWOŚCI I POTRZEBY ROZWOJU MIASTA

---

### 4.1 Stan zagospodarowania terenów

Zainwestowaną część Józefowa stanowią tereny o stosunkowo jednorodnym sposobie zagospodarowania.

Dominuje funkcja mieszkaniowa w formie jednorodzinnej zabudowy wolnostojącej na działkach leśnych lub zadrzewionych. Sporadycznie występuje zabudowa kilku i wielorodzinna, o gabarytach z reguły harmonizujących z otoczeniem. Są to przeważnie pojedyncze budynki, niekiedy zespoły dwóch lub trzech budynków. Na obszarze miasta nie powstały w ogóle, typowe dla lat minionych, wielkie osiedla wielorodzinne.

Jeszcze do niedawna pewną specyfiką Józefowa było to, że na wielu działkach z zabudową jednorodziną lokalizowano obiekty warsztatowe lub drobnej wytwórczości. Stan ten nie rodził aż tylu konfliktów, jak można byłoby się spodziewać, jednakże obecne tendencje idą w kierunku charakteru bardziej willowego obrazu miasta. W obrazie tym pośród terenów zabudowy mieszkaniowej występują niewielkie tereny wydzielonych obiektów o innych funkcjach - przeważnie o funkcji usługowej, rzadziej technicznej lub produkcyjnej. Ze względu na swoją skalę, ilość i fakt, że większość z nich służy obsłudze miasta i jej mieszkańców, na ogół nie budzą sprzeciwu okolicznej ludności.

W mieście nie występują wyraźnie wyodrębnione obszary (dzielnice) przemysłowe czy usługowe.

W związku z wyżej opisanym stanem należy wnioskować, że miasto będzie dalej funkcjonować i rozwijać się w sposób podobny do dotychczasowego, ze stopniowym ograniczaniem działalności o charakterze rzemieślniczym i wzrostem znaczenia usług i mieszkalnictwa willowego.

Nie zainwestowaną część Józefowa stanowią głównie lasy, a w sąsiedztwie rzeki Wisły tereny zieleni naturalnej (nadrzecznej) oraz łąki i pastwiska. Niewielką część terenów nie zainwestowanych stanowią też role występujące głównie w Nowej Wsi i Górkach.

Obszary otwarte, położone wzdłuż rzek Świdra i Wisły, mimo braku odpowiedniego zaplecza i wyposażenia są chętnie wykorzystywane przez mieszkańców Warszawy w celach rekreacyjnych i wypoczynkowych.

Oceny stopnia obecnego zainwestowania dokonano w obrębie poszczególnych rejonów miasta. Ustalono trzy przedziały charakteryzujące stopień zainwestowania. W pierwszym przedziale znalazły się tereny z procentem powierzchni już zainwestowanej wynoszącej 0% ÷ 33%, w drugim 33% ÷ 66% i w trzecim 66% ÷ 100%.

W mieście dominują tereny z drugiego i trzeciego przedziału, leżące przeważnie w centralnej jego części. Oznacza to, że na tym obszarze możliwe będą wyłącznie inwestycje polegające na dogęszczaniu, wymianie lub poprawie standardu użytkowego istniejącej zabudowy.

Tereny mieszczące się w pierwszym przedziale położone są głównie na obszarach przylegających do Al. Nadwiślańskiej (drogi Warszawa - Dęblin), zwłaszcza w rejonie Nowej Wsi. Tu możliwa jest jeszcze realizacja nowych większych inwestycji, takich jak np. zespołów zabudowy mieszkaniowej, zespołów obiektów usługowych czy drobnej wytwórczości.

**Rysunek 5. Stan zagospodarowania terenów**

## 4.2 Ocena ukształtowania przestrzennego terenów

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że przeważająca część zainwestowanych terenów miasta jest prawidłowo ukształtowana przestrzennie. Nieliczne wyjątki stanowią tereny położone obrzeżnie w stosunku do części centralnej. Są to obszary położone w Nowej Wsi, Świdrach Małych i na południe od ul. Wiązowskiej.

W przypadku innych terenów niezainwestowanych należy stwierdzić, że spora ich część posiada co najmniej prawidłową strukturę podziałów na działki (z punktu widzenia możliwości zabudowy), a niektóre także prawidłowo ukształtowany układ ulic. Dotyczy to głównie terenów z działkami leśnymi np. rejonu położonego we wschodniej części Michalina, terenu położonego w sąsiedztwie miejskiego ujęcia wody (między ul. Kard. S. Wyszyńskiego i rz. Świder), terenu między ul. Dworską i ul. Kard. S. Wyszyńskiego, terenów przy ul. Polnej czy też terenów położonych przy ul. Granicznej.

## 4.3 Tereny mieszkaniowe

### 4.3.1. Stan mieszkalnictwa

Funkcja mieszkaniowa dominuje w Józefowie. W mieście przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, niewielka ilość budynków to budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. W kilku rejonów istnieją także budynki mieszkalne wielorodzinne, zarówno niewielkie, przekształcone z dawnych pensjonatów w stylu "świdermajer" jak i bloki tworzące niewielkie osiedla.

Tabela 6. Wzrost powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźniki mieszkaniowe w mieście Józefów w latach 1998-2018,

	Liczba m <sup>2</sup> pow. użytkowej budynków mieszkalnych	Liczba mieszkań	Ilość m <sup>2</sup> pow. użytkowej/mieszkańca
1998	346 690	4 952	---
1999	359 168	5 057	---
2000	376 723	5 236	---
2001	398 194	5 471	---
2002	544 708	6 118	31,8
2003	572 431	6 328	32,9
2004	597 607	6 613	33,5
2005	613 037	6 723	33,8
2006	629 702	6 881	33,8
2007	645 242	6 992	34,0
2008	673 395	7 212	34,7
2009	696 257	7 359	35,2
2010	734 005	7 432	37,9
2011	748 049	7 485	38,0
2012	757 099	7 530	38,0
2013	767 184	7 582	38,5
2014	781 095	7 664	38,8
2015	791 671	7 723	39,1
2016	808 478	7 841	39,7

	<b>2017</b>	808 478	7 950	40,1
	<b>2018</b>	821 533	8 056	40,6

Źródło: Na podstawie danych GUS - Bank Danych Lokalnych

#### 4.3.2. maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej

W latach 1998-2018 przybyło w gminie 474 843 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, średnio 23 742 m<sup>2</sup> rocznie - z tych danych można przyjąć więc założenie, że w perspektywie kolejnych 30 lat powinno przybyć w gminie kolejnych 712 260 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Zakładając zwiększenie tego wskaźnika o 30% wynikające z niepewności procesów rozwojowych (przebudowa drogi wojewódzkiej nr 801, budowa drogi 721 z przeprawą mostową, modernizacja linii kolejowej, rozgęszczanie ist. zabudowy, wzrost przyrostu naturalnego w wyniku programów prorodzinnych) zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową budynków o funkcji mieszkaniowej w skali całego miasta Józefowa wyniesie 925 938 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (co np. pozwoli na realizację 7.716 nowych domów jednorodzinnych o pow. użytkowej 120 m<sup>2</sup> każdy).

Jednocześnie w Józefowie następowały istotne zmiany w zakresie rozgęszczania się substancji mieszkaniowej - systematycznie powiększa się zarówno przeciętna wielkość pojedynczego mieszkania jak i liczba m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca. W latach 2002-2018 zwiększyła się ona o 8,8 m<sup>2</sup>/osobę, co daje przyrost 0,55 m<sup>2</sup>/rocznie. Można więc założyć, że liczba m<sup>2</sup> przypadających na 1 mieszkańca zwiększy się za 30 lat o 21,45 m<sup>2</sup> (0,55\*30\*1,3) do 62,05 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkania.

Zakładając wyliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej według protego mnożenia maksymalnej liczby mieszkańców w 2050 roku przez ilość m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań przypadająca na mieszkańca otrzymamy maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową budynków o funkcji mieszkaniowej w skali całego miasta Józefowa wyniesie 1 163 633 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (31 993 osób x 62,05 m<sup>2</sup>/osobę - 821 533 m<sup>2</sup>).

#### 4.4. Tereny i obiekty usługowe i rzemiosło w Józefowie

W Józefowie usługi tworzą wyraźne zespoły w układach liniowych – wzdłuż trasy nadwiślańskiej oraz wzdłuż linii kolejowej. Centrum miejskie administracyjno-usługowe kształtuje się w rejonie stacji kolejowej Józefów – tworzą go ratusz miejski wraz z domem kultury, sklepy i punkty gastronomiczne oraz placówki bankowe.

Tabela 7. Wzrost liczby działalności gospodarczych w mieście Józefów w latach 1998-2018,

		<b>Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych</b>	<b>Nowo zarejestrowane podmioty ogółem</b>	<b>Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą</b>
	<b>1998</b>	2 371	---	---
	<b>1999</b>	2 464	---	---
	<b>2000</b>	2 451	---	---
	<b>2001</b>	2 397	---	---
	<b>2002</b>	2 560	---	---
	<b>2003</b>	2 691	---	---
	<b>2004</b>	2 676	---	---

2005	2 778	---	---
2006	2 903	---	---
2007	2 973	---	---
2008	3 100	---	---
2009	3 180	215	---
2010	3 403	357	---
2011	3 330	280	---
2012	3 471	279	2 694
2013	3 568	273	2 757
2014	3 581	284	2 747
2015	3 590	244	2 740
2016	3 609	226	2 727
2017	3 617	210	2 707
2018	3 639	257	2 803

Źródło: Na podstawie danych GUS - Bank Danych Lokalnych

W ostatnich 20tu latach liczba podmiotów gospodarczych w Józefowie wzrosła o 1268 działalności. Zakładając liniowy wzrost w kolejnych 30stu latach o następne 1902 podmiotów w roku 2050 należy się spodziewać zarejestrowanych 5541 podmiotów w mieście.

Zakładając średnią wielkość 300 m<sup>2</sup> pow. użytkowej / podmiot należy założyć, że konieczne będzie powstanie 570 600 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków usługowych i rzemieślniczych. Zwiększając tą liczbę o 30% ze względu na niepewność procesów rozwojowych otrzymamy maksymalne w skali miasta Józefowa zapotrzebowanie na powierzchnię użytkowa budynków o funkcji usługowej i rzemieślniczej na poziomie 741 780 m<sup>2</sup>.

#### 4.5 Tereny produkcyjne i magazynowe

Budynki i obiekty produkcyjne i magazynowe w Józefowie występują w minimalnej ilości, głównie w zespole ulokowanym na północ od wiaduktu drogi 721 nad linią kolejową. Założono potrzebę rozwoju tych funkcji na poziomie około 10% potrzeb dla budynków o funkcji mieszkaniowej, tj. 115 000 m<sup>2</sup>.

#### 4.6 Chłonność położonych na terenie miasta Józefowa obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej (ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p.)

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie miasta Józefowa wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które zidentyfikowano jako:

- te, na których występowało zgromadzenie co najmniej 5 budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m (zabudowa w Józefowie to przeważnie budynki wolnostojące, często na dużych działkach z drzewostanem leśnym);

- dostęp do sieci wodociągowej – obejmuje tereny położone w odległości 150 m od istniejących sieci wodociągowych, dla których możliwe jest podłączenie nowych budynków za pośrednictwem przyłączy;
- dostęp do drogi publicznej – rozumiany jako dostęp do istniejących dróg obejmuje tereny położone w odległości 50 m od dróg;
- dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej – obejmuje tereny położone w odległości 150 m od istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, dla których możliwe jest podłączenie nowych budynków za pośrednictwem przyłączy oraz tereny położone w granicach aglomeracji Otwock wyznaczonych w Obwieszczeniu Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 4 grudnia 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Otwock oraz wyznaczenia nowej aglomeracji Otwock.

Do obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie zaliczono terenów w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz bezpośredniego zagrożenia powodziowego jako wyłączonych z możliwości wprowadzania zabudowy.

Chłonność na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej liczono:

1. dla zabudowy mieszkaniowej

a. jednorodzinnej:

- poza obszarami objętymi planami miejscowymi: licząc liczbę wolnych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym na działkach o charakterze leśnym (2700 sztuk działek budowlanych, z tego 700 na terenach M i UM1 oraz 2000 na terenach M1 i Lm) oraz posługując się zakładaną średnią powierzchnią użytkową budynku mieszkalnego na terenie miasta Józefowa, tj. 120 m<sup>2</sup>; z działek wyodrębniono te, które ze względu na swoją powierzchnię stanowią gotowe do zabudowania działki budowlane, oraz takie, które ze względu na swoje duże rozmiary można podzielić na działki mniejsze, a także sąsiadujące ze sobą mniejsze działki ewidencyjne, które będąc w posiadaniu jednego właściciela mogą stanowić działki budowlane; w wyniku powyższych działań otrzymano liczbę działek stanowiących osobne działki budowlane oraz liczbę działek możliwych do wydzielenia z pozostałych terenów niezabudowanych; założono, że na jednej działce powstanie jeden budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej równej średniej powierzchni budynku mieszkalnego;

$$\text{obliczono: } 2700 \times 120 = 324\ 000 \text{ m}^2$$

b. wielorodzinnej:

- poza obszarami objętymi planami miejscowymi: obliczając, że powierzchnia terenów wskazanych w Studium symbolami M1 i Lm oraz UM2 z dop. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, niezabudowanych, nieobjętych planami miejscowymi to 224 250 m<sup>2</sup>; założono zabudowanie około 70% pow. wydzieleni o maksymalnej intensywności 1,2, zakładając współczynnik pow. całkowitej do użytkowej jako 0,8;

$$\text{obliczono: } 224\ 250 \times 0,7 \times 1,2 \times 0,8 = 150\ 696$$

- c. w granicach obowiązujących planów miejscowych wyliczeń dokonano według wskaźników ustalonych w planach, zgodnie z wyliczeniami w tabeli Nr 5 - łącznie 286 580 m<sup>2</sup>;

2. dla zabudowy usługowej i rzemieślniczej:

- a. poza obszarami objętymi planami miejscowymi: obliczając, że powierzchnia niezabudowanych terenów wskazanych w Studium symbolami U, UT i R wynosi 273 230 m<sup>2</sup>;

założono zabudowanie około 70% pow. wydzieleń o maksymalnej intensywności 1,2, zakładając współczynnik pow. całkowitej do użytkowej jako 0,8;  
obliczono:  $273\,230 * 0,7 * 1,2 * 0,8 = 183\,610 \text{ m}^2$

b. w granicach obowiązujących planów miejscowych wyliczeń dokonano według wskaźników ustalonych w planach, zgodnie z wyliczeniami w tabeli Nr 5 - łącznie 88 300 m<sup>2</sup>;

### 3. dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej

a. poza obszarami objętymi planami miejscowymi: obliczając, że powierzchnia niezabudowanych terenów wskazanych w Studium symbolami P wynosi 15 650 m<sup>2</sup>; założono zabudowanie około 80% pow. wydzieleń o maksymalnej intensywności 1,2 zakładając współczynnik pow. całkowitej do użytkowej jako 0,9;

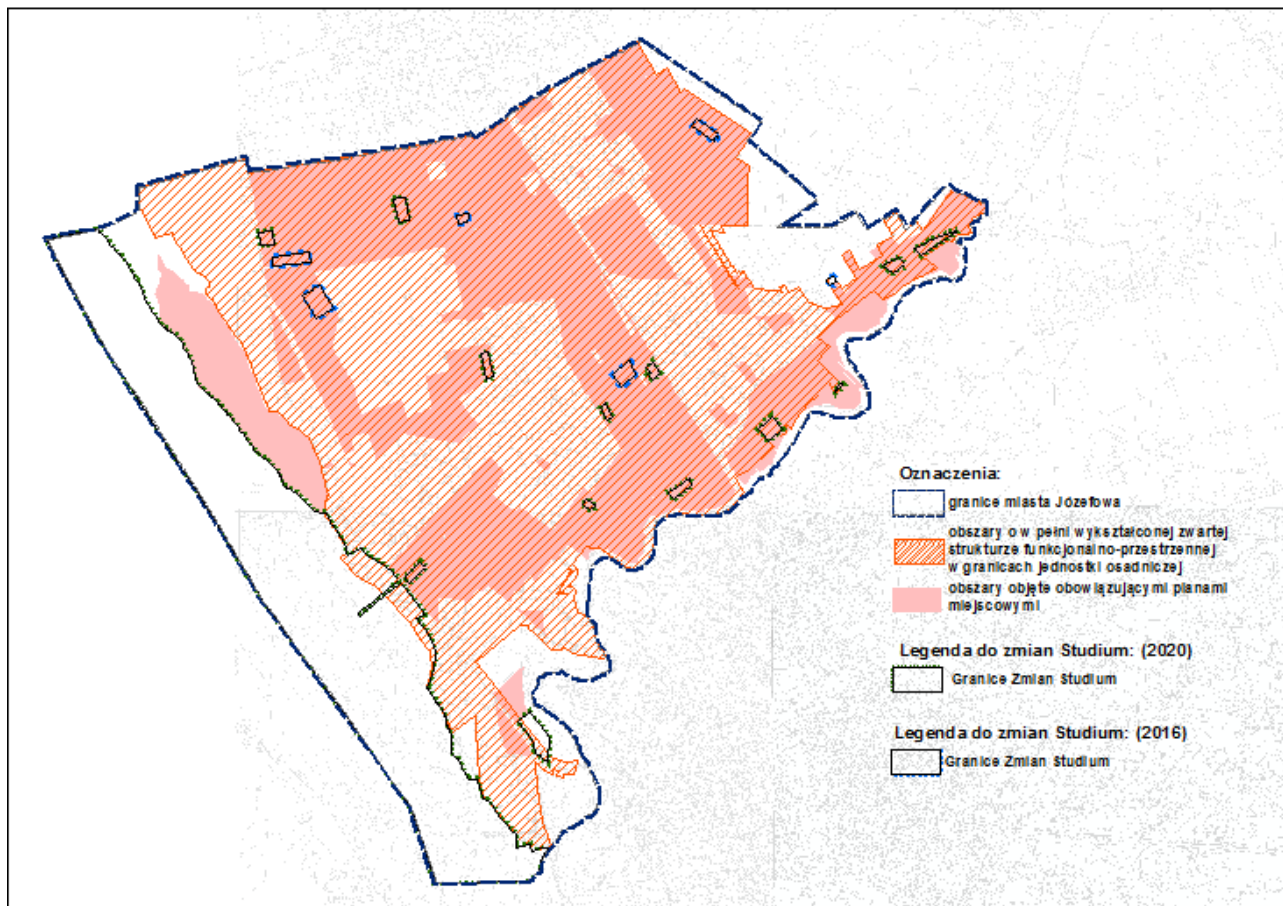
obliczono:  $15\,650 * 0,8 * 1,2 * 0,9 = 13\,522 \text{ m}^2$

b. w granicach obowiązujących planów miejscowych nie wskazano terenów zabudowy produkcyjnej i magazynowej;

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oszacowano w podziale na następujące funkcje zabudowy:

- funkcja mieszkaniowa (jednorodzinna i częściowo wielorodzinna),
- funkcja usługowa i rzemieślnicza,
- funkcja produkcyjna i magazynowa.

Dla pozostałych funkcji zlokalizowanych na terenie Józefowa, niezaliczonych do wyżej wymienionych funkcji, nie ustala się zapotrzebowania na nowe tereny. W przeważającej części są to tereny zielone (w tym lasy, cmentarze, ogrody działkowe, zieleń urządzona), wody powierzchniowe oraz tereny obsługi komunikacyjnej.



#### 4.7. Chłonność, położonych na terenie miasta Józefowa obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w punkcie 4.6 (ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p.)

Miasto Józefów pokryte jest w znaczącym stopniu planami miejscowymi. Wszystkie tereny wskazane pod nową zabudowę w planach miejscowych położona jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Plany miejscowe położone poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie przewidują nowych terenów inwestycyjnych.

#### 4.8 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Bilanse terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w skali całego miasta Józefowa oraz chłonności terenów inwestycyjnych, w podziale na funkcje zabudowy - porównano wyliczone zapotrzebowanie gminy na nowe tereny inwestycyjne, odjęto od nich rezerwy istniejące w obowiązujących planach miejscowych i dokonano szacunkowego obliczenia chłonności nowych terenów inwestycyjnych wskazanych pod zabudowę w Studium:

Tabela 8. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Funkcja zabudowy	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2050 r. (w m <sup>2</sup> )	Chłonność obszarów z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p. (w tym w granicach obowiązujących mpzp)	Chłonność obszarów z ust. 5 pkt. 3u.o.p.z.p. (w granicach obowiązujących mpzp)	Możliwość zlokalizowania nowej zabudowy 1-2-3
	1	2	3	
Zabudowa mieszkaniowa	1 163 633 m <sup>2</sup>	<u>761 549</u> m <sup>2</sup> ( w tym <u>286 580</u> m <sup>2</sup> w granicach mpzp)	0	<u>402 084</u> m <sup>2</sup>
Zabudowa usługowa i rzemieślnicza	741 780 m <sup>2</sup>	<u>271 910</u> m <sup>2</sup> (w tym <u>88 300</u> m <sup>2</sup> w granicach mpzp)	0	<u>469 870</u> m <sup>2</sup>
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	115 000 m <sup>2</sup>	13 522 m <sup>2</sup>	0	101 478 m <sup>2</sup>

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w zestawieniu z łączną chłonnością obszarów wskazuje, iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest wyższe niż chłonność obszarów wyrażona w powierzchni użytkowej

zabudowy. Zatem w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa można przewidzieć lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jednakże biorąc pod uwagę wskazane już tereny pod rozwój funkcji mieszkaniowej w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że jest ona wskazana w stopniu praktycznie dostatecznym (dodatkowa możliwość zlokalizowania nowej zabudowy polegać będzie jedynie na dogęszczeniu/zintensyfikowaniu zabudowy istniejącej).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową i rzemieślniczą w zestawieniu z chłonnością, wskazuje iż maksymalne w skali zapotrzebowanie na nową zabudowę o danych funkcjach także jest wyższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy. Zatem w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa można przewidzieć lokalizację nowej zabudowy usługowej i rzemieślniczej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jednakże biorąc pod uwagę wskazane już tereny pod rozwój tych funkcji w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stwierdza się, że jest ona wskazana w stopniu dostatecznym (dodatkowa możliwość zlokalizowania nowej zabudowy polegać będzie jedynie na dogęszczeniu/zintensyfikowaniu zabudowy istniejącej).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną i magazynową w zestawieniu z chłonnością, wskazuje iż maksymalne w skali zapotrzebowanie na nową zabudowę o danych funkcjach także jest wyższe niż chłonność terenów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy. W związku z powyższym zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W Józefowie obszary takie wskazano w ilości 28 360 m<sup>2</sup>, co pozwoli na realizację 24 503 m<sup>2</sup> pow. użytkowej (28 360 \* 0,8 \* 1,2 \* 0,9), co nie przekracza obliczonych możliwości lokalizacji zabudowy.

Tabela 9. Bilanse terenów wg przeznaczenia w Studium poza granicami obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (poza granicami obszarów objętych planami miejscowymi):

Funkcja zabudowy	Powierzchnia rezerw wydzieleń funkcjonalnych w studium (w m <sup>2</sup> pow. terenów)	Chłonność terenów w studium Podział wg. wydzieleń funkcjonalnych w m <sup>2</sup> pow. użytkowej nowej zabudowy
mieszkaniowa	---	---
usługowa	---	---
produkcyjno-magazynowa	28 360 (tereny P)	24 503 (tereny P)

Jak widać z powyższego, tereny wskazane w studium pod poszczególne rodzaje zabudowy nie przekraczają obliczonych potrzeb rozwojowych.

## 5. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Dominującą w mieście Józefowie formą własności jest własność prywatna. Sytuacja ta dotyczy zarówno terenów zainwestowanych, terenów rolnych, jak i lasów. Własność osób fizycznych stanowi blisko 64% wszystkich gruntów. Drugą grupę pod względem wielkości posiadanego areалу stanowi własność Skarbu Państwa – blisko 27%, w tym przeważają grunty leśne w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych. Kolejną liczącą się grupę stanowią grunty, których właścicielem bądź władającym jest miasto Józefów – blisko 3,5%. Pozostałe grunty stanowią nieznaczną w skali miasta powierzchnię nie przekraczającą łącznie 6,5%.

Szczegółowy wykaz właścicieli nieruchomości i władających według danych pochodzących z ewidencji gruntów zamieszczony został w poniższej tabeli.

Tabela 2 10. Stan prawny gruntów

Lp.	Właściciel lub władający	Powierzchnia w ha
1.	Skarb Państwa w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe</li> <li>▪ Państwowe Jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, Organy administracji publicznej gospodarujące zasobem Skarbu Państwa, Osoby i jednostki organizacyjne</li> </ul>	615 22
2.	Miasto Józefów w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Własność gminna</li> <li>▪ Własność gminna oddana w użytkowanie wieczyste</li> </ul>	56 25
3.	Osoby fizyczne	1523
4.	Kościóły i związki wyznaniowe	19
5.	Województwo	8
6.	Powiat	8
7.	Spółdzielnie	4
8.	Wspólnoty gruntowe	4
9.	Inne osoby niewymienione	108
	<b>SUMA</b>	<b>2392</b>

## 6. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Analiza stanu istniejącego pozwala na identyfikację problemów systemu transportowego, dotyczących jego funkcjonowania i wyposażenia.

### 6.1 Stan istniejący.

#### Układ drogowy i powiązania.

Podstawowy układ drogowo-uliczny miasta, umożliwiający powiązania z sąsiednimi gminami tworzą:

- drogi wojewódzkie:

- Al. Nadwiślańska - droga nr 801 (Warszawa - Karczew - Dęblin - Puławy - Lublin);
- ciąg ulic: Kardynała S. Wyszyńskiego, Wawerska, Jarosławska, Wiązowska - droga nr 721 (Józefów - Wiązowa - Duchnow).
- drogi powiatowe:
  - ciąg ulic: Marszałka J. Piłsudskiego, Mostowa ( Warszawa - Józefów - Otwock);
  - ul. Gen. W. Sikorskiego (Warszawa - Józefów);
  - ul. 3 Maja (Wawer - Józefów);
  - ul. Graniczna (powiązania wewnętrzne).
- drogi gminne:
  - system ulic i dróg gminnych o łącznej długości ok. 150, 550 km, w tym ok. 50 km utwardzonych.

#### Układ komunikacji zbiorowej.

Przewozy pasażerskie na terenie miasta i w powiązaniach zewnętrznych odbywają się poprzez kolej i autobusy.

Przez miasto na kierunku północ - południe przebiega linia kolejowa Warszawa - Pilawa. W obrębie miasta znajdują się dwa przystanki kolejowe: "Michalin" i "Józefów".

Znacznie większy udział niż kolej ma w przewozach pasażerskich komunikacja autobusowa:

- podmiejska - linia nr 702 prowadzona Al. Nadwiślańską z centrum Grochowa (Rondo Wiatraczna) do Otwocka;
- prywatne linie autobusowe - o dłuższym zasięgu, łączące Józefów z centrum Warszawy, Otwockiem, Karczewem. Linie prywatne obsługują Józefów poprzez: ul. Marszałka J. Piłsudskiego, ul. Gen. W. Sikorskiego, ul. 3 Maja i Al. Nadwiślańską.

#### Stan istniejący nawierzchni dróg i ulic.

Wszystkie drogi wojewódzkie i powiatowe przebiegające przez miasto Józefów mają nawierzchnie bitumiczne. Natomiast niewielki odsetek dróg gminnych - w skali miasta ok. 33% - posiada taką nawierzchnię. Na rysunku przedstawiającym stan istniejący układu komunikacyjnego miasta zaznaczono drogi wojewódzkie, powiatowe oraz gminne i ważniejsze pozostałe drogi powszechnego korzystania z nawierzchniami utwardzonymi i nieutwardzonymi. Na rysunku tym wskazano również schematyczny przebieg przesądzonych projektowanych odcinków dróg o znaczeniu ponadlokalnym (wojewódzkich) oraz rejon problemowe z punktu widzenia komunikacyjnego, przede wszystkim ciągu ulic Marszałka J. Piłsudskiego, Gen. W. Sikorskiego, rejon ul. Kardynała S. Wyszyńskiego, czy rejon, gdzie miałyby powstać lokalne (dla ruchu miejskiego) bezkolizyjne połączenie nad terenem PKP z sąsiednimi ulicami: Cichą i Matejki, które spełniają obecnie wymagania szerokości określone dla ulic lokalnych (ul. Matejki tylko na odcinku ul. Gen. W. Sikorskiego-Kasztanowa), ale jest dyskusyjne, czy ich pełna modernizacja do klasy ulicy zbiorczej jest możliwa do przeprowadzenia.

#### Obsługa komunikacyjna miasta.

Istniejący układ komunikacyjny miasta w dostatecznym stopniu zapewnia obsługę istniejącego zagospodarowania. Występują jednak pewne niedomagania, które w miarę rozwoju miasta oraz szybkiego wzrostu motoryzacji będą się pogłębiać.

Podstawowymi problemami, które należy wymienić są:

- niewystarczająca przepustowość istniejących dróg, którymi odbywają się powiązania zewnętrzne, przede wszystkim z Warszawą;
- drogi wojewódzkie nr 721 i 801, którymi prowadzony jest ruch ciężarowy, stanowiące dużą uciążliwość dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- konieczność usprawnienia powiązań drogowych i pieszych pomiędzy obszarami miasta położonymi po obu stronach terenów kolejowych.

**Rysunek 6. Stan istniejący układu komunikacyjnego miasta.**

## 6.2 Pomiary i prognozy ruchu.

Na podstawie pomiarów ruchu z 1995 r. określono prognozowany ruch dla roku 2000, 2005, 2010, 2015 (oprac. BP "Transprojekt").

Wyniki pomiaru i prognoz ruchu przedstawiono w tabeli.

Tabela 3 11. Średnio dobowy ruch pojazdów

Numer drogi	Odcinek pomiaru	Okres czasowy				
		1995	2000	2005	2010	2015
721	Świdry Małe - Duchnów	2930	3950	4980	6015	7045
801	Warszawa - Świdry Wielkie	6860	9055	11250	13450	15640

## 7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Część ta obejmuje charakterystykę istniejącego stanu wyposażenia miasta w urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, gazownictwo), stanowiących istotne elementy warunkujące rozwój miasta, zarówno w odniesieniu do obszaru zainwestowania, jak i standardów wyposażenia budownictwa, a tym samym standardów korzystania z w/w mediów przez użytkowników.

### 7.1 Gospodarka wodno-ściekowa.

#### Zaopatrzenie w wodę.

Zaopatrzenie miasta Józefowa w wodę odbywa się częściowo z wód podziemnych czwartorzędowych za pośrednictwem wodociągu miejskiego, a w znacznej części z ujęć indywidualnych - własnych płytkich studni wierconych, bądź studni kopanych.

Ujęcie wodociągu miejskiego składa się z 3 studni:

- studnia Nr 1 o głębokości  $H_1 = 54,0$  m
- studnia Nr 4 o głębokości  $H_4 = 52,5$  m
- studnia Nr 5 o głębokości  $H_5 = 54,0$  m,

wykonanych w latach 1984-1987, z których studnie Nr 1 i Nr 5 są eksploatowane naprzemiennie, zaś studnia Nr 4 stanowi ujęcie zapasowe.

Istniejące w swoim czasie studnie Nr 2 i Nr 3 zostały zlikwidowane wobec występujących trudności techniczno-eksploatacyjnych.

Zatwierdzone w kat. "B" obszarowe zasoby eksploatacyjne (decyzja Głównego Geologa Kraju w MOŚiZN z dn. 25.08.86 r.) wynoszą:

$Q_{\text{godz.}} = 450 \text{ m}^3/\text{godz.}$  przy depresji  $s = 3,0$  m

Posiadane przez miasto pozwolenie wodnoprawne ((decyzja Nr 341/2009 Starosty Otwockiego z dn. 22 czerwca 2009 r.) ustala natomiast wielkość dozwolonego poboru wody w ilości:

$Q_{\text{max, h.}} = 220,0 \text{ m}^3/\text{h}$

$Q_{\text{śr, d.}} = 4400,0 \text{ m}^3/\text{d.}$

Rzeczywisty pobór wody z w/w zasobów wynosił w 2007 roku:

$Q_{\text{roczne}} = 430\,760 \text{ m}^3/\text{rok}$

$Q_{\text{dob.}} = 1180 \text{ m}^3/\text{d.}$

co stanowi ok. 27% wielkości ustalonej w pozwoleniu wodnoprawnym.

Pozostałe 73% tj. 3220 m<sup>3</sup>/d. stanowi rezerwę dla potrzeb rozwojowych miasta.

Jakość ujmowanych wód podziemnych jest typowa dla wód czwartorzędowych w omawianym terenie. Badania składu fizyko-chemicznego wody wykazują podwyższoną zawartość związków żelaza (od 0,7 ÷ 2,4 mg/l Fe), manganu (od 0,3 ÷ 0,8 mg/l Mn).

Długość sieci wodociągowej wynosi łącznie 66 km (sieć główna i odcinki boczne w pasie drogowym). Liczba korzystających z wodociągu miejskiego na koniec 2008 roku wynosiła szacunkowo 8,36 tys osób, tj. ok. 44% ogólnej liczby mieszkańców miasta.

Ujęcie wód podziemnych dla wodociągu m. Józefowa zlokalizowane jest w widłach rzek Wisły i Świdra w południowej, peryferyjnej, słabo zabudowanej i w znacznej części zalesionej części miasta, między ul. Nadwiślańską i ul. Drogowców. W skład ujęcia, poza w/w studniami, wchodzi stacja wodociągowa (stacja uzdatniania wody) usytuowana przy ul. Drogowców 20.

Studnie ujęcia zlokalizowane są w znacznej odległości od stacji wodociągowej tj.:

- studnia Nr 1 - 180 m na SSW;
- studnia Nr 4 - 160 m na W;
- studnia Nr 5 - 240 m na SW .

Wygrodzony i zagospodarowany teren wokół studni stanowi strefę ochrony bezpośredniej i pośredniej (wewnętrznej i zewnętrznej) o rygorystycznych formach użytkowania.

Strefa ochrony bezpośredniej studni ujęcia wodociągowego obejmuje odpowiednio tereny, na których usytuowane jest ujęcie wody wraz z terenem bezpośrednio przyległym, stanowiącym:

- dla studni Nr 1 - obszar o wymiarach 21 x 21 m;
- dla studni Nr 4 - obszar o wymiarach 21 x 42 m;
- dla studni Nr 5 - obszar o wymiarach 20 x 30 m.

Strefa ochrony pośredniej - wewnętrznej, wyznaczona wg metody Weselinga, zajmuje obszar:

- dla studni Nr 1 - 2.375 m<sup>2</sup> ok. 0,24 ha;
- dla studni Nr 4 - 2.506 m<sup>2</sup> ok. 0,25 ha;
- dla studni Nr 5 - 2.595 m<sup>2</sup> ok. 0,26 ha.

Strefa ta przylega do terenu ochrony bezpośredniej i zabezpiecza ujęcie przed skażeniem bakteryjnym. Jest to strefa wyznaczona 30-dniowym czasem przepływu wody, w warstwie wodonośnej do ujęcia.

Strefę ochrony pośredniej - zewnętrznej tworzy pas o szerokości 180 ÷ 620 m i długości ok. 1 km o przebiegu SW-NE, zajmując obszar 50 ha.

Na ujęciu zlokalizowane są urządzenia:

- zbiornik wody surowej o pojemności V = 150m<sup>3</sup>
- zestaw pomp pośrednich
- filtry ze złożem mineralnym
- filtry ze złożem węglowym
- zbiorniki wody uzdatnionej o pojemności V = 2x400m<sup>3</sup>
- zestaw pomp sieciowych o Q = 270m<sup>3</sup>/h
- zbiornik wód popłucznych V = 70m<sup>3</sup>.

Praca urządzeń stacji jest całkowicie zautomatyzowana i nie wymaga stałej obsługi, jedynie dozoru.

Wydajność ujęcia wynosi:

*Q<sub>ogrodzihowe</sub>*  
*Q<sub>subowe</sub>*

Stacja uzdatniania wody, zbudowana w 1993 r., była już kilkakrotnie modernizowana, ale w wyniku intensywnego rozwoju budownictwa jej wydajność jest niewystarczająca do pokrycia zapotrzebowania na wodę budynków już istniejących oraz tych, które powstają i niebawem będą podłączone do sieci.

Dostawa wody do odbiorców odbywa się przy pomocy wodociągowej sieci magistralno-rozdzielczej i rozdzielczej o średnicach  $\varnothing$  300, 250, 200, 150 i 100 mm, głównie wykonanej z rur PE i żeliwnych.

Pierwszy pierścień wodociągowy w mieście stanowią przewody DN 200 mm przebiegające od stacji ujęcia wody ulicami: Wodociągową, Kard. S. Wyszyńskiego, 3-go Maja, Rozkoszną, przejściem pod torami PKP, Dobrą, Obywatelską, I. Paderewskiego, Świerkową, M. Skłodowskiej-Curie, powtórne przejściem pod torami PKP do ul. Kard. S. Wyszyńskiego.

Drugi pierścień wodociągowy stanowi układ sieci DN 250 i 150 mm, przebiegający od przyłącza do magistrali DN 300 mm, na skrzyżowaniu ulic Wodociągowej i Kard. S. Wyszyńskiego, ulicami: C. Godebskiego, Krótką, J. Bema, Wiślaną, H. Sienkiewicza, Polną i 3-go Maja do ul. Kard. S. Wyszyńskiego.

#### Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych.

Łączna długość sieć kanalizacyjnej na terenie miasta wynosi 54 km (sieć główna i odcinki boczne w pasie drogowym). Siecią kanalizacji sanitarnej objęta jest przede wszystkim centralna część miasta Józefowa. Sieć ta pracuje w systemie grawitacyjno-pompowym.

Podstawowym kanałem kanalizacji sanitarnej jest kolektor zbiorczy DN 300 ÷ 600 ÷ 800 mm, przebiegający w ul. Polnej, Świderskiej, Powstańców Warszawy, 3-go Maja i Jarosławskiej.

Układ kanalizacji sanitarnej obejmuje 7 przepompowni ścieków, w tym:

- przepompownię centralną, zlokalizowaną przy ul. Jarosławskiej;
- przepompownie lokalne: a) przy skrzyżowaniu ul. Polnej i Świderskiej, b) na terenie kolejowym przy wylocie ul. Reymonta, c) w ul. Szerokiej przy skrzyżowaniu z ul. Zawiszy, d) na skrzyżowaniu ul. Małej i Uroczej, e) w ul. Matejki przy skrzyżowaniu z ul. Jodłową oraz f) w ul. Grotgera przy skrzyżowaniu z ul. 11 Listopada.

Przepompownię centralną stanowi zbiornik żelbetowy z zainstalowanymi 2 pompami zatapialnymi ABS typ AFP, o wydajności  $q = 60$  l/sek. każda. Przepompownia wyposażona jest w aparaturę do automatycznego pomiaru i rejestrowania ilości i jakości odprowadzanych ścieków.

Przepompownie lokalne wykonane są w postaci podziemnych zbiorników polimerobetonowych, wyposażonych w pompy zatapialne. Pompownie podłączone są do centralnego systemu monitoringu, który poprzez system modułów GSM umożliwi zdalne nadzorowanie pracy pomp oraz odczyty ich stanu pracy.

Dopływające do przepompowni centralnej ścieki sanitarne kierowane są następnie dwoma przewodami tłocznymi o średnicy  $\varnothing$  350 mm wzdłuż ul. Turystycznej do kolektora grawitacyjnego  $\varnothing$  600 mm systemu kanalizacji m. Otwocka. Podłączenie do sieci kanalizacyjnej w Otwocku odbywa się poprzez połączeniową studnię żelbetową, wybudowaną na istniejącym kanale  $\varnothing$  400 mm w ul. Zacisznej (z odpływem  $\varnothing$  600 mm), na skrzyżowaniu z ul. Turystyczną. Doprowadzone w ten sposób ścieki sanitarne z m. Józefowa spływają dalej do centralnej miejskiej oczyszczalni ścieków w Otwocku, a następnie po oczyszczeniu do rz. Wisły.

Na mocy porozumienia komunalnego z 4 kwietnia 1995 roku, zawartego z władzami administracyjnymi miasta Otwocka oraz Otwockim Zakładem Wodociągów i Kanalizacji, miasto Józefów ma zapewnione przyjęcie swych ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej m. Otwocka i skierowanie ich do miejskiej oczyszczalni ścieków w Otwocku, docelowo w ilości  $Q = 5.600$  m<sup>3</sup>/dob.

W końcu roku 2008 ilość ścieków sanitarnych, odprowadzanych systemem kanalizacji sanitarnej w mieście Józefowie wynosiła 394 200 m<sup>3</sup> tj.  $Q_{\text{śc.}} = 1080$  m<sup>3</sup>/dob., zaś liczba mieszkańców, korzystających z kanalizacji wyniosła ok. 8,55 tys. osób, co stanowi ok. 45% ogólnej liczby mieszkańców miasta.

Ścieki sanitarne z budynków mieszkalnych w dominującej większości odprowadzane są do szamb lokalnych, skąd wywożone są taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Otwocku.

#### Odprowadzenie wód deszczowych.

Na terenie Józefowa brak jest wyodrębnionej kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe odprowadzane są bezpośrednio do gruntu, czemu sprzyja naturalne podłoże zbudowane z przepuszczalnych utworów piaszczystych, bądź do szczątkowych, fragmentarycznych rowów chłonnych, odparowywalnych.

### **7.2 Gospodarka odpadami**

Na terenie miasta istnieje nieczynne składowisko odpadów, zlokalizowane w pobliżu skrzyżowania ulic J. Ejsmonda i M. Kopernika. Składowisko to powstało w latach 70-tych jako obiekt o nieuregulowanym stanie formalno-prawnym, zajmując powierzchnię blisko 3 ha, na której złożono około 140 tys. m<sup>3</sup> odpadów. Obiekt wymaga rekultywacji.

Śmieci i odpady komunalne gromadzone są w pojemnikach i wywożone są w sposób zorganizowany. W chwili obecnej usługi w zakresie zbierania i transportu odpadów komunalnych świadczy 15 firm. Odpady wywożone są poza teren miasta na wysypiska i składowiska odpadów zlokalizowanych w Otwocku, Górze Kalwarii, Kamieńsku i Markach. Blisko  $\frac{3}{4}$  odpadów komunalnych pochodzących z miasta Józefowa wywożone jest na wysypisko „Sater” w Otwocku.

Na terenie całego miasta prowadzona jest selektywna zbiórka surowców wtórnych. Raz w miesiącu wyselekcjonowane odpady (tj. makulatura, szkło i tworzywa sztuczne) odbierane są bezpośrednio od właścicieli nieruchomości. Szacuje się, że w selektywnej zbiórce odpadów aktywnie uczestniczy ok. 90% mieszkańców. Zbierane odpady przekazywane są przez firmy zbierające do odzysku i recyklingu.

Ponadto Urząd Miasta Józefowa organizuje sezonowe, akcyjne zbiórki odpadów polegających na:

- zbiórce odpadów niebezpiecznych (baterie, przeterminowane lekarstwa, itp.);
- corocznej zbiórce odpadów wielkogabarytowych (odpadów powstających w gospodarstwach domowych, które ze względu na swój rozmiar nie mogą być gromadzone w pojemnikach przydomowych);
- dorocznej akcji sprzątania lasów.

Analiza stanu istniejącego pozwala na identyfikację problemów oraz określenie założeń rozwoju miejskiego systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów. W związku z w/w uwarunkowaniami uważa się za celowe:

- wdrożenie programu rekultywacji nieczynnego miejskiego wysypiska śmieci;
- wykazanie dalszej dbałości o prawidłową segregację i wstępne unieszkodliwianie odpadów poprzez wydzielenie miejsc na składowanie: surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania i odpadów niebezpiecznych.

### **7.3 Gospodarka elektroenergetyczna**

#### Zaopatrzenie w energię ciepłą.

Józefów nie posiada miejskiego systemu ciepłowniczego. Aktualnie źródła ciepła stanowią indywidualne piece grzewcze w budynkach lub lokalne, wbudowane i wolnostojące nieduże kotłownie. W większości piece grzewcze opalane są gazem.

### Zaopatrzenie w gaz.

Miasto jest zaopatrywane w gaz przewodowy średniego ciśnienia. Zasilanie w gaz odbywa się od strony południowej ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia "Karczew", zasilanie wspomagające ze stacji I stopnia "Wólka Mładzka".

Obecnie odbiorcami gazu przewodowego jest ok. 28% mieszkańców miasta. Mieszkańcy nieposiadający gazu przewodowego korzystają indywidualnie z gazu propan-butan, pochodzącego z butli gazowych.

Na terenie Józefowa są dwie magistrale gazowe średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu do 0,4 MPa:

- Ø 300 mm w ul. Nadwiślańskiej;
- Ø 200 mm w ul. Sikorskiego.

Długość sieci rozdzielczej wynosi ponad 100 km, podłączeń do budynków ponad 12 km. Zużycie gazu wynosiło ok. 11 500 tys.m<sup>3</sup> (stan na 2005 r.).

Gaz służy głównie do przygotowywania posiłków, ogrzewania wody, jak również do ogrzewania budynków mieszkalnych, co jest zgodne z planem ochrony środowiska przyrodniczego obszaru.

### Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Miasto jest zaopatrywane w energię elektryczną ze stacji rozdzielczej 110/15 kV "Józefów", zlokalizowanej przy ul. Mostowej. RPZ (rejonowy punkt zasilania) wyposażony jest w dwa transformatory o mocy 25 MVA każdy i zasilany jest linią wysokiego napięcia 110 kV relacji Otwock Teklin - Karczew.

Dostawa energii elektrycznej w mieście odbywa się przy pomocy sieci rozdzielczej SN 15 kV. Na terenie miasta linie napowietrzne SN 15 kV mają łączną długość 34,25 km, natomiast linie kablowe SN 15 kV mają łączną długość 14,25 km. Miasto posiada 63 napowietrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV i 19 wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Miasto posiada dobrze rozwiniętą sieć niskiego napięcia - 0,4 kV, w której skład wchodzi:

- 185,5 km linii napowietrznych nie izolowanych;
- 7,8 km linii napowietrznych izolowanych;
- 8,4 km linii kablowych.

## **7.4 Podsumowanie problematyki infrastruktury technicznej**

W wyniku przeprowadzonej analizy obecnego stanu zainwestowania i wyposażenia miasta w sieciowe urządzenia inżynierskie, nasuwają się następujące wnioski, warunkujące dalszy rozwój miasta:

- konieczność dalszej rozbudowy sieci wodociągowej, w szczególności w strefach mocno zurbanizowanych oraz zwiększenie wydajności stacji uzdatniania wody;
- konieczność intensywnej rozbudowy kanalizacji sanitarnej, przede wszystkim dla terenów, na których istnieje już zabudowa oraz przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych (realizacja założeń Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych jako implementacja Dyrektywy 91/271/EWG);
- rozbudowa sieci elektroenergetycznych i gazowych powinna współgrać z zapotrzebowaniem na energię elektryczną i gaz, oraz umożliwiać odbiorcom właściwe parametry eksploatacyjne tych mediów;
- modernizacja sieci elektroenergetycznych i gazowych winna odbywać się w miarę występowania konieczności i potrzeb w tym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## 8. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

---

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje studia gminne do zachowania zgodności z wyznaczonymi na szczeblu krajowym i regionalnym zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zgodnie z art. 11 pkt 7 oraz na podstawie art. 48 ust. 1 w/w ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego winno zawierać ustalenia zawarte w:

- „Programach zadań rządowych” sporządzonych w oparciu o Koncepcję Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, w zakresie rządowych zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.
- Planach Zagospodarowania Przestrzennego Województw, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności zaś w odniesieniu do obiektów infrastruktury społecznej, technicznej, transportu, turystyki i gospodarki wodnej.

Ustalenia zawarte w Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zostały omówione w rozdziale II, 2.1 Dokumenty planistyczne o charakterze ponadregionalnym.

Do podstawowych celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zaliczyć należy:

- Wzmocnienie dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez budowę nowego oraz rozbudowę istniejącego odcinka Al. Nadwiślańskiej – odcinka drogi wojewódzkiej nr 801.
- Budowa projektowanego odcinka drogi wojewódzkiej nr 721 ze skrzyżowaniem z w/w drogą wojewódzką nr 801 oraz przeprawą (bezkolizyjną w stosunku do rezerwatu przyrody, nie mającą formy mostu – przebiegającą na odcinku rezerwatu np. w tunelu, którego wlot znajdować się będzie poza granicami terenów prawnie chronionych) i docelowym powiązaniem z istniejącym odcinkiem drogi wojewódzkiej nr 721 po zachodniej stronie rzeki Wisły;
- Wzmocnienie znaczenia kolei podmiejskiej łączącej aglomerację warszawską z obszarem pasma otwockiego.
- Utrzymanie istotnych dla prowadzenia polityki energetycznej kraju przebiegów linii elektroenergetycznych 110 kV oraz gazociągów magistralnych  $\varnothing$  300 mm i  $\varnothing$  200 mm.
- Utrzymanie i intensyfikacja ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny w ramach programu ochrony Parku.
- Ochrona obszarów zgodnie z wytycznymi europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000.
- Wskazanie w dolinie rzeki Wisły terenów zagrożonych powodzią.

Wskazane działania o charakterze ponadlokalnym istotnie będą oddziaływać na istniejące w mieście uwarunkowania. Właściwe ich wykorzystanie może w przyszłości skutkować poprawą czynników wpływających na rozwój społeczno-gospodarczy.

**Rysunek 7. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego**

- Kierunki polityki
- Środowisko przyrodnicze

## 9. ANALIZY EKONOMICZNE

Stan zagospodarowania gruntów i ich planowane przeznaczenie wpływają na stan finansów gminnych. Szczególnie istotne dla budżetu są:

- wpływy z podatków z tytułu użytkowania gruntów i budynków oraz z przypadającej gminie części podatków PIT płaconych przez mieszkańców,
- wydatki na infrastrukturę techniczną i społeczną finansowaną z budżetu gminy.

Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków prezentują się następująco:

*Podatek od nieruchomości (w PLN):*

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
4286672,00	4461235,27	4559610,76	4776262,38	5074594,97	5504921,41	5683211,24	7774922,10	8607129,96	8737482,56
2015	2016	2017	2018						
8348906,76	9239198,18	9498187,83	9955534,60						

*dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych*

W ciągu 13 lat dochód własny miasta z tytułu podatków od nieruchomości wzrósł ponad dwukrotnie, o 132%.

Przy założeniu dalszego wzrostu o 436 066,35 PLN/rok przez najbliższe 30 lat podatek od nieruchomości w 2050 roku osiągnie 23 037 525,1 PLN rocznie.

*Dochody z PIT (w PLN):*

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
		21431307,35	24314973,45	25239577,03	26311520,09	27363827,76	29181701,09	30256215,72	33207247,04
2015	2016	2017	2018						
34831857,98	37027436,49	42127706,40	46933974,97						

*dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych*

Sukcesywny wzrost przychodów z tytułu podatków wynika przede wszystkim z osiedlania się w mieście mieszkańców o znacznych dochodach oraz o funkcjonowaniu na miejscu lokalnych przedsiębiorców zapewniających miejsca pracy dla znacznej części mieszkańców.

Wzrost dochodów z Pit wynika ze wzrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto o około 44% 118% w ciągu 11 lat.

Przy wzroście liczby mieszkańców w perspektywie 30 lat do poziomu 31 993 osób, przy założeniu wzrostu podatków o 2 318 424,33 PLN/rocznie budżet pozyska w roku 2050 około 116 486 704,87 PLN/rok z tytułu udziału w podatkach osobistych.

Łączne wpływy z podatków lokalnych oraz z udziału w podatkach osobistych wyniosą około 139,5 mln PLN/rocznie w 2050 roku. Ich wzrost będzie wynikał m.in. ze wzrostu przeciętnego wynagrodzenia..

*Dynamika przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w skali powiatu (PLN)*

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
2607,05	2944,27	3124,3	3279,18	3412,78	3490,03	3629,76	3718,35

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Wzrost dochodów z tytułu podatków od nieruchomości oraz podatków Pit skutkuje wzrostem dochodów budżetu miasta, liczonych na 1 mieszkańca - widać wyraźny wzrost tej kwoty w ciągu 7 12 lat o prawie 30 110%.

*Dochody na 1 mieszkańca (PLN)*

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
		3009,13	2664,02	2685,46	3214,24	3685,42	5379,93	3896,38	3970,33
<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>						
3837,89	5018,25	5275,58	6330,24						

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Wydatki na infrastrukturę techniczną w poszczególnych latach wynikają z konieczności rozbudowy systemów infrastrukturalnych towarzyszących rozwojowi terenów zabudowy.

*Wydatki majątkowe na infrastrukturę techniczną (w PLN):*

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
		bd	218706,6	7505,2	65577,29	396629,37	70616,11	11710,64	30325,48

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

W Józefowie, dzięki istotnie rozbudowanym systemom infrastruktury technicznej i społecznej nowe nakłady na tego typu inwestycje będą związane z nowymi, znaczącymi inwestycjami budowlanymi, obejmującymi nowe tereny rozwojowe miasta, położone na obrzeżach miasta. Uzupełnienia zabudowy w strefie centralnej miasta zostaną obsłużone z istniejących systemów infrastruktury technicznej. Także zapotrzebowanie na nowe obiekty infrastruktury społecznej w części centralnej miasta zostanie zaspokojone przez istniejące obiekty.

Średnie wydatki majątkowe w Józefowie na infrastrukturę techniczną i ochronę środowiskaw ciągu ostatnich 5 lat wyniosły 12 mln PLN, przy wzroście około 0,5 mln / rok..

Zakładając utrzymanie obecnych tendencji w roku 2050 można się spodziewać wydatków z tego tytułu na maksymalnie 27 mln. PLN/rok. Dodatkowo wydatki na wykup dróg i ich realizację wzrosną w roku 2050 do maksymalnie około 10 mln PLN/rok w 2050 roku - większość docelowego układu drogowego w mieście jest wytyczona i wykupiona.

*Wydatki majątkowe na oświatę i wychowanie (w PLN):*

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
15103273,72	18816231,36	20271308,23	23203309,96	23948588,92	26062175,52	26719447,24	27684171,63
<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>				
30708861,90	30909847,12	31656291,72	36721295,06				

dane wg. GUS - Bank Danych Lokalnych

Wydatki z budżetu gminy na oświatę i wychowanie i powinny się ~~utrzymywać na obecnym poziomie~~ liniowo wzrastać przy faktycznych zmianach ludnościowych wynikających z prognoz demograficznych - wydatki zrastają średnio 1,79 mln PLN / rok od 2008 roku. Maksymalny koszt w 2050 roku może wynieść 90,4 mln PLN / rok, w tym subwencja oświatowa. Założono, że nowi uczniowie będą rozlokowani w istniejących szkołach podstawowych, zwłaszcza po ostatecznej likwidacji gimnazjów, nie zajdzie więc konieczność budowy nowych obiektów.

Łączne koszty realizacji infrastruktury i dróg oraz utrzymania szkół wyniosą około 127,4 mln PLN/rok w 2050 roku, czyli mniej niż przewidywane wpływy z podatków lokalnych.

## Rozdział III. Infrastruktura społeczna

### 1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI I WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

O jakości zaspokajania zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej oraz poprawie standardów życia mieszkańców miasta Józefowa świadczy dostęp do urządzeń szeroko rozumianej infrastruktury społecznej i poziom funkcjonowania jej obiektów. Najistotniejszą problematykę związaną z prawidłowym funkcjonowaniem miasta i jej mieszkańców omówiono w blokach tematycznych zaprezentowanych poniżej.

#### 1.1 System oświaty

Na terenie miasta działają 3 państwowe placówki oświatowe:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. O. Palmego, ul. A. Mickiewicza 11;
- Szkoła podstawowa nr 2 im. R. Traugutta, ul. Graniczna 26;
- Gimnazjum nr 1, ul. Leśna 39.

oraz szkoły prywatne:

- Społeczna Szkoła Podstawowa nr 25 i Społeczne Gimnazjum S.T.O. Al. Armii Krajowej 5;
- Katolickie gimnazjum i katolickie liceum ogólnokształcące ul. P. Skargi 24;
- Prywatna Szkoła Muzyczna B. Budzyńskiego, ul. Świerkowa 11.

W Józefowie funkcjonuje również sieć przedszkoli publicznych i niepublicznych, w tym:

- Miejskie Przedszkole nr 1, ul. W. Kossaka 14;
- Miejskie Przedszkole nr 2, ul. Kard. S. Wyszyńskiego 1A;
- Niepubliczne przedszkole Językowo–Artystyczne „MAŁY ŚWIAT” ul. Samorządowa 30;
- Przedszkole Krasnoludków, ul. Puszkina 25;
- Przedszkole „Szczęśliwych dzieci”, ul. Skłodowskiej 11,
- SMART KIDS, ul. Szczygła 2A;
- zrealizowane w 2008 r. przedszkole publiczne przy ul. Sosnowej róg Świderskiej.

Spośród publicznych obiektów edukacyjnych, nowy bogato wyposażony budynek posiada jedynie Gimnazjum nr 1. Pozostałe obiekty nie są w pełni przygotowane i wyposażone do prowadzenia zajęć dla dzieci i młodzieży, brakuje przede wszystkim zaplecza kubaturowego

infrastruktury sportowej. Zakłada się, że przy obu szkołach podstawowych powstaną sale gimnastyczne.

Na terenie miasta swoją siedzibę ma także jedna uczelnia wyższa – Wyższa Szkoła Gospodarki Euroregionalnej.

Kształcenie na poziomie szkół ponadgimnazjalnych i wyższych odbywa się głównie w oparciu o placówki zlokalizowane w Otwocku i w Warszawie.

#### **Konkluzje:**

Istniejące publiczne obiekty oświaty zlokalizowane są przeważnie w centralnej części miasta. W chwili obecnej nadal występuje zapotrzebowanie na obiekty szkolne nauczania podstawowego i gimnazjalnego. Należy również spodziewać się stopniowej przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów.

Odczuwalny jest brak nowych obiektów przedszkolnych. Występuje również konieczność stopniowej likwidacji i przenoszenia w inne bardziej dostosowane do funkcji i wynikających z nich potrzeb, obiektów przedszkolnych.

W przyszłości ze względu na przewidywany rozwój zachodniej części miasta może także w tym rejonie wystąpić zapotrzebowanie na pełnostandardowy obiekt szkolny.

### **1.2 System opieki zdrowotnej i socjalnej**

Usługi medyczne i opiekę zdrowotną na terenie miasta świadczy SPZOZ Przychodnia Miejska, znajdująca się ul. M. Skłodowskiej-Curie 5/7.

Na terenie miasta swoją siedzibę ma również Mazowieckie Centrum Neuropsychiatrii i Rehabilitacji Dzieci i Młodzieży „Józefów” zlokalizowane przy ul. 3 Maja 127, działa także Centrum Kardiologii przy ul. Nadwiślańskiej 37. Generalnie należy jednak stwierdzić, że ochrona zdrowia mieszkańców miasta na specjalistycznym poziomie, realizowana jest w systemie opieki zdrowotnej powiatu otwockiego i miasta stołecznego Warszawy.

Realizacją zadań z zakresu pomocy społecznej na terenie Józefowa zajmuje się Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Działania te wspierane są poprzez pomoc społeczną realizowaną przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Otwocku oraz pozostałe podległe starostwu tego typu ośrodki, jak i parafialne oddziały Caritas.

Na obszarze miasta działają również ponadlokalne instytucje opiekuńczo-wychowawcze:

- Ośrodek Wsparcia Dziecka i Rodziny, ul. Marszałka Piłsudskiego 22;
- Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii "Jędrus", ul. Główna 10".

Na terenie Józefowa prowadzona jest aktywna polityka gospodarowania miejskim zasobem mieszkaniowym.

W roku 2007 stan zarządzanych zasobów komunalnych wynosił: 110 budynków o łącznej powierzchni 19.692 m<sup>2</sup>, składających się z 528 lokali mieszkalnych, w których zamieszkiwało 1.465 lokatorów.

Stan komunalnych zasobów mieszkaniowych uznać należy za niewystarczający. Zdecydowana większość komunalnej substancji mieszkaniowej (około 83% lokali) zlokalizowana jest w budynkach wysoce zdekapitalizowanych, wzniesionych przed 1945 r.

Ok. 17% lokali posiada wodę z systemu sieci miejskiej, ok. 10% kanalizację miejską, natomiast tylko 10% lokali posiada gaz i ogrzewanie centralne. O substandardowym charakterze większości lokali świadczy również fakt, że aż 52% lokali nie posiada sanitariatów.

Ocenia się, że około 31 budynków, będzie musiało ulec rozbiórce, pozostała część wymaga remontów kapitalnych.

### **Konkluzje:**

Z uwagi na istniejące potrzeby w zakresie mieszkalnictwa komunalnego, jak i bardzo niski standard większości istniejących budynków, niezbędna jest dalsza rozbudowa komunalnej substancji mieszkaniowej.

### **1.3 Działalność kulturalna i rekreacyjno-wypoczynkowa**

Działalność Miejskiego Ośrodka Kultury z siedzibą w centrum miasta polega na organizacji i promowaniu wśród mieszkańców przedsięwzięć o charakterze kulturalno – rekreacyjnym. Prowadzone są całoroczne oraz sezonowe programy oraz imprezy zarówno dla dzieci, młodzieży jak i dorosłych. W ramach ośrodka prowadzonych jest kilka stałych sekcji w formie zajęć tematycznych. W ramach ośrodka funkcjonuje również DKF w kinie Muza. W ostatnich latach powstał Klub „Hydrofornia” oraz „Dom Nauki i Sztuki” w ramach Miejskiego Ośrodka Kultury.

Ważnym ośrodkiem dla funkcjonowania społeczności lokalnej jest Integracyjne Centrum Sportu i Rekreacji. Obiekt składa się z gimnazjum, pływalni krytej, hali sportowej i boisk oraz – w sezonie zimowym – sztucznego lodowiska.

W w/w obiekcie prowadzone są zajęcia nauki pływania, funkcjonuje szkoła pływacka, organizowane są zajęcia dla dzieci, itp. Ważnym profilem działalności centrum są prowadzone profesjonalne zajęcia dla niepełnosprawnych o charakterze rehabilitacyjnym. W ramach Centrum, w hali sportowej, odbywają się zajęcia sekcji koszykarskiej i siatkarskiej ICSiR, oraz zajęcia karate i zajęcia rekreacyjne dla mieszkańców Józefowa.

Na terenie miasta działa ponadto kilka organizacji o charakterze kulturalnym, wychowawczym i rekreacyjno-sportowym:

- Biblioteka miejska;
- Szczęp Drużyn Harcerskich i Zuchowych im. R.G. Hamiltona, należący do Związku Harcerstwa Polskiego;
- MLKS "Józefovia".

---

## **2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB ZAPEWNIENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

---

Na tle powiatu otwockiego miasto Józefów charakteryzuje się średnim poziomem przestępczości. Za bezpieczeństwo życia i mienia mieszkańców odpowiada Komisariat Policji Komendy Powiatowej w Otwocku oraz Straż Miejska.

Zadania w zakresie ochrony przeciwpożarowej dla obszaru miasta wypełnia Powiatowa Straż Pożarna z siedzibą w Otwocku. Jednostka ta jest wyposażona w specjalistyczny sprzęt do walki z pożarami i klęskami żywiołowymi oraz wspomagana przez Ochotniczą Straż Pożarną. Na terenie miasta funkcjonuje 2 tego typu jednostki:

- OSP Świdry Małe;
- OSP Józefów.

Podstawowe wymogi w zakresie bezpieczeństwa społeczności lokalnej miasta Józefowa są zapewnione.

### **Konkluzje:**

Działające w mieście formacje wymagają dokapitalizowania. W ostatnich latach zrealizowano nowy budynek Komisariatu przy ul. Wyszyńskiego, natomiast zlokalizowana w centrum miasta siedziba jednostki OSP Józefów wymaga przeniesienia na inny teren.

### 3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

---

Potrzeby oraz możliwości rozwoju miasta zostały sformułowane w „Strategii rozwoju Józefowa” oraz w dokumencie bazującym m. in. na strategii „Planie rozwoju lokalnego miasta Józefowa”. Opracowania te wskazują bariery i możliwości rozwoju społeczno – gospodarczego miasta. Stanowią materiał bazowy niezwykle istotny dla skutecznej realizacji zadań własnych gminy i są cennym elementem informacyjno – postulatycznym do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. **Szczegółowe analizy wraz z bilansami przedstawiono także w punkcie 4 Rozdziału II.**

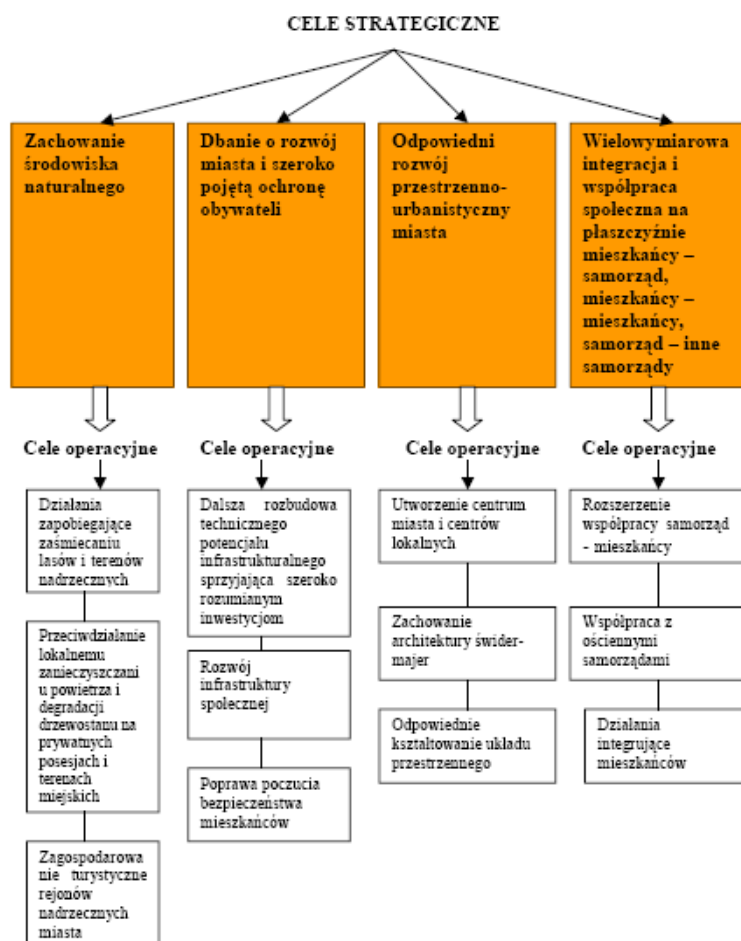
Ustalenie kierunków rozwoju miasta i określenie polityki przestrzennej wymaga sprecyzowania celu nadrzędnego i grupy celów strategicznych, które wynikają z podstawowych potrzeb jednostki gminnej oraz jej społeczności. Określenie celów będzie podstawowym wyznacznikiem dla działań zmierzających do rozwoju gminy, poprawy standardu życia mieszkańców oraz ochrony jej środowiska przyrodniczego i kulturowego. Działania te powinny być zgodne z polityką władz samorządowych i oczekiwaniami społeczności lokalnej.

Wizja miasta została określona jako „Miasto zieleni rozwijające się w zgodzie z warunkami naturalnymi i tradycją, sprawnie zarządzane i jak najlepiej dbające o swoich mieszkańców”, której to wizji towarzyszyć powinien wskazany obraz miasta, tj. wizerunek „Józefów nad Świdrem - miasto sosen, mikroklimatu i trzech rzek”.

Misją miasta wskazaną w „Strategii rozwoju” jest „Zaspokajać potrzeby wszystkich mieszkańców dla umożliwienia pełnego rozwoju jednostki”.

Nadrzędny cel, tzw. misję, pozwalającą osiągnąć wybraną wizję, a za tym wizerunek, sformułowano pod hasłem: „Zaspokojenie potrzeb wszystkich mieszkańców dla umożliwienia pełnego rozwoju jednostki”.

Dla osiągnięcia wyżej określonych zamierzeń wskazane zostały grupy następujących celów strategicznych:



Z celu nadrzędnego miasta wynikają szczegółowe cele zadaniowe. Cele te, wzajemnie się uzupełniając, wyznaczają podstawowe kierunki przekształceń i zmian determinujących funkcjonowanie miasta w bliskiej i dalekiej przyszłości.

tekst ujednoczony - zmiany z V 2016 wprowadzono kolorem niebieskim  
zmiany z X 2020 wprowadzono kolorem zielonym

## DZIAŁ III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### Rozdział I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

#### 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

##### 1.1 Omówienie ogólne

Utrzymanie dotychczasowego kierunku polityki przestrzennej w planowanej strukturze miasta i generalnym rozlokowaniu poszczególnych funkcji przyjmuje się w niniejszym Studium jako jedno z podstawowych założeń dla dalszego zagospodarowania.

Wprowadzane modyfikacje dotyczą lokalnych korekt wynikających przede wszystkim z przesądzeń planistycznych dokonanych w uchwalonych w latach 2002÷2006 planach miejscowych, gdzie w skali dokładniejszej i po szczegółowej analizie przyjęto rozwiązania bardziej odpowiednie dla poszczególnych sytuacji terenowych. Jako tego typu przesądzenia należy również traktować większość ustaleń zawartych w przygotowywanych obecnie planach miejscowych znajdujących się w zaawansowanej fazie opracowania.

Elementami korygującymi były także zgłoszone do niniejszego Studium konkretne wnioski i postulaty, które uznano za możliwe do uwzględnienia i sprzyjające rozwojowi miasta.

Wyżej wymienione korekty stanowią również skutek zmian, które w ostatnich latach zaistniały w przebiegu granic terenów podlegających ochronie w zakresie środowiska przyrodniczego, czyli Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i jego strefy urbanistycznej, natomiast uwarunkowaniem nowym w tej dziedzinie stał się ustanowiony w 2004 r. obszar specjalnej ochrony ptaków w systemie Natura 2000, rozszerzony w 2007 r.

Generalnie omówione grupy czynników obejmują, więc zmiany w kontekście zagospodarowania przestrzennego najważniejsze tj.: wymagania wynikające z przepisów odrębnych (przede wszystkim ochrony środowiska), uogólnione wnioski ze stanu zagospodarowania przestrzennego, stanu ładu przestrzennego i wieloletniej ciągłości planowania w skali całego miasta (w tym planowanego zasięgu urbanizacji, szkieletu komunikacyjnego i najważniejszych elementów infrastruktury technicznej), ponadlokalne przesądzenia inwestycyjne (z zakresu komunikacji) oraz zobowiązania, wynikające z obowiązujących planów miejscowych.

Czynniki te stanowią zasadniczą podstawę ustaleń niniejszego Studium i punkt odniesienia do interpretowania pozostałych, bardziej szczegółowych i mniej zobiektywizowanych dyspozycji (np. przy rozmieszczeniu drugorzędnych elementów systemów komunikacji, określaniu rodzaju funkcji i granic poszczególnych terenów czy miejsc usytuowania przestrzeni publicznych).

## 1.2 Skala i tempo potencjalnego rozwoju miasta

Miasto Józefów liczy obecnie w granicach administracyjnych prawie 19 tys. mieszkańców. Potencjalny rozwój miasta można rozpatrywać w aspekcie ludnościowym, przestrzennym i jakościowym, (gdy miernikiem jest stopień zaspokajania szeroko rozumianych potrzeb społecznych).

Z punktu widzenia osiągnięcia określonych celów społecznych ten ostatni wzgląd jest niewątpliwie najistotniejszy. Rozwój jakościowy nie musi przekładać się wprost ani na wzrost liczby ludności miasta, ani na rozszerzanie się terenów zurbanizowanych, najczęściej jednak czynniki te wzajemnie na siebie oddziałują. Można więc przyjąć, że w miarę realizacji celu podstawowego, jakim jest podnoszenie standardów i zaspokajania potrzeb społecznych Józefów będzie zarówno przekształcać się przestrzennie, jak i zwiększać liczbę ludności.

Jeśli mówimy o możliwym wzroście liczby ludności, mamy oczywiście na myśli nie przyrost naturalny (dodatnie saldo liczby urodzeń w stosunku do liczby zgonów), ze swej istoty mało elastyczny i w skali Józefowa praktycznie niewiele znaczący, ale przyrost liczby mieszkańców w wyniku imigracji, która będzie decydować o skali i tempie rozwoju ludnościowego miasta.

Wielkość imigracji zależy od stopnia atrakcyjności miasta, na którą składają się w przypadku Józefowa warunki osiedlenia się przez osoby związane z Warszawą (głównie pracą), a pragnące mieszkać w mieście o niewątpliwie wysokich walorach środowiska przyrodniczego, jak również przez osoby zajmujące się handlem i drobną wytwórczością. Ważne zatem będą: dostępność mieszkań, dostępność terenów do budowy domów mieszkalnych i do budowy obiektów działalności gospodarczej, standardy zamieszkania, w tym standard wyposażenia terenów w miejską infrastrukturę techniczną, dostępność i zróżnicowanie usług - w porównaniu z analogiczną ofertą, jaką będą mogły dysponować inne miejscowości zurbanizowane wchodzące w skład aglomeracji warszawskiej. Ważnym czynnikiem będzie także drożność układu drogowego i sprawność systemu komunikacji publicznej, zapewniających połączenia z Warszawą i innymi miejscowościami aglomeracji. Mniejsze znaczenie w przypadku Józefowa będzie miał taki czynnik jak rynek pracy, tj. wielkość i różnorodność oferty możliwego zatrudnienia.

Położenie Józefowa w obszarze aglomeracji stołecznej, przy ciągach komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i wojewódzkim (kolej i droga) sprawia, że może on oferować korzystne warunki:

- jako miejsce zamieszkiwania w zasięgu stołecznego ośrodka pracy i usług,
- jako miejsce lokalizowania się i rozwoju różnych jednostek gospodarczych, pracujących dla aglomeracji i z nią współdziałających.

W tym kontekście należy się liczyć z trwale utrzymującym się trendem imigracyjnym do Józefowa, a więc z będącym jego konsekwencją stopniowym przyrostem liczby mieszkańców miasta.

W studium przyjęto, że w okresie perspektywy (15 ÷ 20 lat) liczba mieszkańców miasta wzrośnie do 20 tysięcy, zaś w kierunku (40 ÷ 50 lat) do 24 tysięcy.

Czynnikiem hamującym dla tych tendencji - poza nieprzewidywalnymi okolicznościami zewnętrznymi - może stać się obniżenie walorów inwestycyjnej atrakcyjności Józefowa spowodowane głównie ograniczeniami narzuconymi rygorami ochrony środowiska przyrodniczego. Ustanowienie na obszarze Józefowa trzech rezerwatów przyrody, ustanowienie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną oraz objęcie dużej części dotychczas nie zabudowanych terenów Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu może sprzyjać zjawisku wyczerpywania się terenów odpowiednich dla zabudowy mieszkaniowej (brak wolnych działek) oraz dla dalszego rozwijania działalności gospodarczej. W tym kontekście jest więc szczególnie ważne zabezpieczenie w Studium odpowiedniej ilości terenów potencjalnie budowlanych jako rezerwy rozwojowej dla podstawowych funkcji i form zabudowy, również takich, które obecnie wydają się mniej potrzebne. Przy zachowaniu indywidualnego, wykształconego już charakteru miasta

wachlarz oferowanych możliwości inwestycyjnych w takich granicach powinien być maksymalnie szeroki – zwłaszcza, że przy omawianych wyżej rygorach ochrony środowiska, terenów do dyspozycji będzie relatywnie mało.

### **1.3 Przeznaczenie terenów i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Kierunki zmian zagospodarowania przestrzennego określa się przez rozlokowanie i wzajemne relacje przestrzenne poszczególnych obszarów i obiektów, w ramach przyjętego systemu typów przeznaczenia terenu.

W Studium przeznaczenie dla wydzielonych poszczególnych terenów określa się jako jednoznacznie dominujące w danym kwartale - w stosunku do pojedynczych działek dopuszcza się przyjęcie innych niż określone dla danego kwartału funkcji, przede wszystkim jeśli wynika to z istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, w celu zachowania, wymiany i ewentualnego rozwoju tych istniejących elementów zagospodarowania.

Linie wydzielenia poszczególnych terenów należy traktować jako przybliżone.

Szczegółowe zasady przeznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego i zieleni omówiono w Rozdziale III 1.2 „Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym”.

#### Podstawowe obszary funkcjonalne miasta

Z punktu widzenia systematyki przestrzennej miasto Józefów tworzą dwa współzależne układy obszarów funkcjonalnych:

- układ obszarów ochrony wartości ekologicznych;
- układ obszarów zabudowy.

Możliwości rozwoju ludnościowego miasta znajdują się przede wszystkim w tym drugim układzie. W ograniczonym zakresie występują także w układzie obszarów ochrony wartości ekologicznych jako forma graniczna pomiędzy dwoma podstawowymi.

Wzajemne oddziaływanie tych – właściwie trzech – form przestrzennych decyduje o specyficznym charakterze Józefowa. Walory środowiskowe stanowią najcenniejszy jego składnik, ale równocześnie poważne ograniczenie gospodarcze. W dalszym rozwoju przestrzennym obszary te muszą więc pozostawać w równowadze.

#### Obszary ochrony wartości ekologicznych – tereny wyłączone spod zabudowy

Układ obszarów ochrony stanowią:

- rezerwat rzeki Świder;
- rezerваты „Wyspy Zawadowskie” i „Wyspy Świdorskie”;
- Mazowiecki Park Krajobrazowy;
- część terenów w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły.

Obszary rezerwatów przyrody, józefowska część Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz zieleni naturalna i lasy doliny Wisły winny być chronione przed zainwestowaniem i zmianami form użytkowania – w niniejszym Studium ustala się zatem dla tych terenów poniższe rodzaje przeznaczenia oznaczające wyłączone spod zabudowy.

W przyjętym w Studium systemie rodzajów przeznaczenia terenów wszystkie obszary w mieście oznaczone na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” symbolami: **L**, **Ld**, **Zn**, **ZnW** i **W**, stanowią tereny otwarte tj. lasy i dolesienia, zieleni naturalna, nadrzeczna, łąki i pastwiska oraz wody.

**ZnW** – tereny zieleni naturalnej i rekreacyjne doliny Wisły wraz z drogą wodną – tereny zieleni naturalnej oraz rzeka Wisła, w których nadrzędnym celem jest ochrona wartości przyrodniczych - obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń innych niż służące celom rezerwatu oraz realizacji drogi wodnej dla żeglugi śródlądowej, a realizacja jakichkolwiek obiektów i urządzeń jest możliwa jedynie ze szczególnym uwzględnieniem

przepisów dotyczących ochrony rezerwatów przyrody Wyspy Zawadowskie i Wyspy Świderskie oraz ochrony przeciwpowodziowej a także żeglugi śródlądowej; realizacja drogi wodnej dla żeglugi śródlądowej jest możliwa jedynie przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 100%, z dopuszczeniem obniżenie wskaźnika w przypadku realizacji inwestycji infrastrukturalnych, według przepisów odrębnych.

#### Obszary ochrony wartości ekologicznych – tereny z ograniczonym dopuszczeniem zabudowy

- Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- część terenów zainwestowanych w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły.

W obrębie w/w obszarów ochrona większości terenów leśnych ma inny, mniej rygorystyczny charakter. W związku z istniejącym tu zainwestowaniem oraz decyzjami dopuszczającymi zabudowę na konkretnych działkach w określonych rejonach, wskazuje się tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych. Nie oznacza to, że każda z występujących w obrębie tych terenów działek może zostać zabudowana. Chodzi raczej o planistyczne usankcjonowanie wydanych wcześniej w/w decyzji i o umożliwienie działań inwestycyjnych na działkach obecnie zabudowanych (tj. umożliwienie modernizacji i rozbudowy istniejących budynków, w szczególnych przypadkach wymiany na nowe) oraz potencjalną możliwość uzyskania nowych decyzji o dopuszczeniu zabudowy na gruntach geodezyjnie leśnych, która będzie rozpatrywana indywidualnie dla poszczególnych działek przy sporządzaniu planów miejscowych dla wybranych terenów.

Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych podzielono na dwa typy, oznaczone symbolami:

- **MI** – stanowiące element ściśle zurbanizowanych obszarów w znacznym stopniu już zainwestowanych i przekształconych, gdzie możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poniższych, ogólnie przyjętych parametrach do stosowania w planach miejscowych:
  - układ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
  - maksymalna wysokość zabudowy (rozumiana jako nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku - nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych - do najwyższej górnej krawędzi dachu) – 12 m;
- obowiązek zastosowania i zachowania dachów spadzistych (rozumianych jako dachy o kącie nachylenia **głównych** połaci dachowych nie mniejszym niż 25°, z dopuszczeniem realizacji dachów o innym kącie nachylenia w części połaci dachowych, które nie stanowią więcej niż 20% połaci dachowych danego obiektu budowlanego),
  - dla działek stanowiących grunt leśny – posiadających zgodę organów administracji samorządowej oraz takich, które taką zgodę uzyskają – minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80% 60% (obowiązek zachowania drzewostanu na warunkach zgody leśnej),
  - dla działek nie stanowiących gruntu leśnego uśredniony minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych kwartałów, w których się te działki znajdują, nie powinien znacząco odbiegać (o więcej niż 30% 10%) od podanego dla działek stanowiących grunt leśny;

Wyżej wymienione parametry są ograniczane, rozszerzane lub uzupełniane ustaleniami z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”, a w planach miejscowych parametry te mogą być – jako ogólna wytyczna – ograniczane, rozszerzane lub uzupełniane indywidualnymi ustaleniami wynikającymi z uwarunkowań i potrzeb dla konkretnych terenów.

- **Lm** – stanowiące element mniej zurbanizowanych terenów obrzeżnych, w małym stopniu zainwestowanych, gdzie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych, posiadających zgodę organów administracji samorządowej oraz takich, które taką zgodę uzyskają – na warunkach zawartych w tych zgodach oraz na poniższych, ogólnie przyjętych parametrach do stosowania w planach miejscowych:
  - układ zabudowy: wolnostojąca, ewentualnie bliźniacza – jeśli układ taki, w poszczególnych kwartałach lub na poszczególnych działkach, lepiej będzie służył ochronie istniejącego środowiska leśnego;
  - maksymalna wysokość zabudowy (rozumiana jako nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku - nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych - do najwyższej górnej krawędzi dachu) – 12 m;
  - obowiązek realizacji zainwestowania kubaturowego wyłącznie w formie jednej wspólnej bryły;
  - obowiązek zastosowania i zachowania dachów spadzistych (rozumianych jako dachy o kącie nachylenia **głównych** połaci dachowych nie mniejszym niż 25°, **z dopuszczeniem realizacji dachów o innym kącie nachylenia w części połaci dachowych, które nie stanowią więcej niż 20% połaci dachowych danego obiektu budowlanego**),
  - powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej nie może przekroczyć 20% powierzchni działki – na pozostałej części działki środowisko leśne podlega ochronie;
  - dla działek nieleśnych w obrębie obszaru Lm – w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej parametry dla nowego zainwestowania powinny być zbliżone do w/w parametrów podanych dla działek leśnych;
  - jako ogólną regułę przyjmuje się nie wprowadzanie funkcji towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu, od czego ustala się następujące wyjątki:
    - na wszystkich obszarach o symbolu Lm możliwe jest dopuszczenie realizacji usług wbudowanych wyłącznie z zakresu drobnego hotelarstwa (typu pensjonat), agroturystyki i drobnej gastronomii,
    - w kwartałach zabudowy o symbolu Lm, na działkach sąsiadujących z drogami o klasie drogi zbiorczej, głównej lub głównej ruchu przyspieszonego, możliwe jest dopuszczenie realizacji usług różnych – bez przesądzania ich profilu,
    - na planszy „Kierunki...” w konkretnie wskazanych graficznie miejscach w ramach kwartałów zabudowy o symbolu Lm, szczególnie postuluje się wprowadzenie w/w dopuszczenia usług różnych – bez przesądzania ich profilu.
  - **maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej - dla terenów objętych zmianą Studium z XII 2020.**

Wyżej wymienione parametry są ograniczane, rozszerzane lub uzupełniane ustaleniami z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”, a w planach miejscowych parametry te mogą być – jako ogólna wytyczna – ograniczane, rozszerzane lub uzupełniane indywidualnymi ustaleniami wynikającymi z uwarunkowań i potrzeb dla konkretnych terenów.

#### Obszary zabudowy

Układ obszarów zabudowy tworzą tereny, oznaczone na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” odpowiednimi symbolami, przeznaczone pod:

- **M** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie możliwa jest realizacja zabudowy na poniższych, ogólnie przyjętych parametrach do stosowania w planach miejscowych:
  - maksymalna wysokość zabudowy (rozumiana jako nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku - nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych - do najwyższej górnej krawędzi dachu) – 12 m;

- układ zabudowy: wolnostojący, bliźniaczy oraz szeregowy, z tym że ograniczony do maksimum trzech segmentów w ramach jednego zespołu stanowiącego jedną bryłę;
- obowiązek zastosowania i zachowania dachów spadzistych (rozumianych jako dachy o kącie nachylenia **głównych** połaci dachowych nie mniejszym niż 25°, z dopuszczeniem realizacji dachów o innym kącie nachylenia w części połaci dachowych, które nie stanowią więcej niż 20% połaci dachowych danego obiektu budowlanego);
- minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek nowo zabudowywanych:
  - o powierzchni od 600 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> - 45%;
  - o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 1500 m<sup>2</sup> - 50%;
  - o powierzchni powyżej 1500 m<sup>2</sup> - 60%.
- **maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej - dla terenów objętych zmianą Studium z XII 2020**

Wyżej wymienione parametry są ograniczane, rozszerzane lub uzupełniane ustaleniami z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”, a w planach miejscowych parametry te mogą być – jako ogólna wytyczna – ograniczane, rozszerzane lub uzupełniane indywidualnymi ustaleniami wynikającymi z uwarunkowań i potrzeb dla konkretnych terenów.

- **UM1** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - tereny usług miastotwórczych i ogólnomiejskich, tj. obiektów w których prowadzona jest działalność o istotnym znaczeniu dla miasta jako ośrodka administracyjnego i turystycznego, obiektów wyższego stopnia obsługi, czy obiektów służącym realizacji potrzeb społecznych – realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”; jako równorzędna możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; możliwa jest realizacja zabudowy na poniższych, ogólnie przyjętych parametrach do stosowania w planach miejscowych:
  - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z dopuszczeniem lokalnym dominant do 15m ograniczonych do 40% rzutu budynku;
  - obowiązek zastosowania i zachowania dachów spadzistych (rozumianych jako dachy o kącie nachylenia **głównych** połaci dachowych nie mniejszym niż 25°, z dopuszczeniem realizacji dachów o innym kącie nachylenia w części połaci dachowych, które nie stanowią więcej niż 20% połaci dachowych danego obiektu budowlanego)
  - minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek nowo zabudowywanych – 60%;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej.
- **UM2** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - tereny usług miastotwórczych i ogólnomiejskich, tj. obiektów w których prowadzona jest działalność o istotnym znaczeniu dla miasta jako ośrodka administracyjnego i turystycznego, obiektów wyższego stopnia obsługi, czy obiektów służącym realizacji potrzeb społecznych – realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”; jako równorzędna możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami; możliwa jest realizacja zabudowy na poniższych, ogólnie przyjętych parametrach do stosowania w planach miejscowych:
  - maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
  - obowiązek zastosowania i zachowania dachów spadzistych (rozumianych jako dachy o kącie nachylenia **głównych** połaci dachowych nie mniejszym niż 20°, wraz z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich na obiektach usługowych nie wyższych niż 10m wysokości);

- minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek nowo zabudowywanych – 20%;
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej.
- **O** – tereny siedzib zgromadzeń religijnych, stanowiące formę mieszkalnictwa zbiorowego, gdzie dopuszcza się w miarę potrzeb rozbudowę obiektów istniejących i ewentualną budowę nowych – na warunkach określonych w planach miejscowych oraz z uwzględnieniem ustaleń Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”;
- **U** – tereny usług miastotwórczych i ogólnomiejskich tj. obiektów, w których prowadzona jest działalność o istotnym znaczeniu dla miasta jako ośrodka administracyjnego, handlowego i turystycznego, obiektów wyższego stopnia obsługi, czy obiektów służącym realizacji potrzeb społecznych – ~~z wykluczeniem obiektów, które zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko~~ realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”;
- **U/UC** - tereny usług różnych, w tym usług o znaczeniu miastotwórczym i ogólnomiejskim, z lokalizacją usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”;  
Na etapie sporządzania planów miejscowych dopuszcza się zachowanie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej jako przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem do 40% funkcji usługowych.
  - maksymalna wysokość zabudowy (rozumiana jako nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku - nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych - do najwyższej górnej krawędzi dachu) – 14 m, z możliwością realizacji lokalnych dominant o wysokości do 16m;
  - układ zabudowy: w przypadku realizacji obiektów wielokubatorowych należy optycznie dzielić bryłę na mniejsze części, z dowiązaniem się do stylu "Świdermajer" poprzez zestawianie kilku brył o zbliżonej formie oraz stosowanie detalu architektonicznego w postaci drewnianych balustrad schodów lub tarasów, drewnianych lub drewnopodobnych okładzin zewnętrznych na całych elewacjach lub częściowo np. w pasach podokapowych, jako wykończenie zewnętrzne szczytów, facjat, lukarn, ryzalitów, wież i innych elementów artykulacji bryły podstawowej z podkreśleniem na elewacjach przebiegu stropów;
  - minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek nowo zabudowywanych 20%;
- **R** – tereny usług różnych – bez przesadzania ich profilu tj. nieuciążliwych obiektów, w których może być prowadzona szeroko rozumiana działalność usługowa, przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii i biurowości – realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”;
- **R2** – tereny usług różnych na terenach z dużym udziałem zieleni o charakterze leśnym – bez przesadzania ich profilu tj. nieuciążliwych obiektów, w których może być prowadzona szeroko rozumiana działalność usługowa, przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii i biurowości – realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania” oraz uwzględniających istnienie zagrożenia powodziowego oraz przepisów z zakresu ochrony przeciwpowodziowej;
  - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek nowo zabudowywanych – 60%,
  - obowiązek zachowania zieleni wysokiej o charakterze leśnym na co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- **UT1** – tereny usług ponadlokalnych i turystyki - tereny usług miastotwórczych i ogólnomiejskich, tj. obiektów w których prowadzona jest działalność o istotnym znaczeniu dla miasta jako ośrodka administracyjnego, handlowego i turystycznego, obiektów wyższego stopnia obsługi, czy obiektów służącym realizacji potrzeb społecznych – w szczególności obiektów i urzędzeń służących uprawianiu sportu wyczynowego lub amatorskiego i podnoszeniu sprawności fizycznej (jak hale sportowe, stadiony, zespoły boisk, place gier itp.) oraz służących wypoczynkowi, rekreacji i ich obsłudze (kąpieliska, ośrodki wypoczynku świątecznego, domy wypoczynkowe, pensjonaty, motele, hotele, zespoły hotelowo-konferencyjne, zakłady gastronomiczne, sklepy i punkty usługowe związane z funkcją podstawową a także ośrodki wczasowe, wczasowo-szkoleniowe, wczasowo-konferencyjne); dopuszcza się realizację terenów rekreacyjnej zieleni urządzonej, zarówno towarzyszącej obiektom usługowym jak i stanowiącej samodzielne, ogólnodostępne tereny – na których możliwa jest realizacja obiektów małej architektury, obiektów i urzędzeń infrastruktury miejskiej oraz utrzymania porządku, realizowane na warunkach szczegółowych określonych w planach miejscowych; należy zapewnić ogólnodostępne powiązanie pieszo-rowerowe od ul. Wyszyńskiego do doliny Wisły; dopuszcza się realizację ładowiska;
  - maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z dopuszczeniem lokalnych dominant do 25 m na 40% powierzchni zabudowy budynków na danej działce;
  - minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek nowo zabudowywanych – 40%;
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej
- **UT2** – tereny usług wypoczynkowo-turystycznych doliny Wisły – tereny turystyczno-wypoczynkowe bez możliwości realizacji budynków, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony przeciwpowodziowej, z dopuszczeniem realizacji ścieżek przyrodniczych i dydaktycznych, tras krajobrazowych, pomostów, tarasów widokowych i innych podobnych obiektów sprzyjających turystyce krajobrazowej i edukacyjnej, pieszej i rowerowej oraz turystyce wodnej - możliwa jest realizacja obiektów małej architektury, obiektów i urzędzeń infrastruktury miejskiej oraz utrzymania porządku, realizowane na warunkach szczegółowych określonych w planach miejscowych, z zastrzeżeniem przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony przeciwpowodziowej, w tym za szczególnym uwzględnieniem ochrony rezerwatów przyrody; należy zachować i zapewnić ogólnodostępne powiązanie pieszo-rowerowe od ul. Wyszyńskiego do doliny Wisły; dopuszcza się częściową realizację ogrodzeń, z zachowaniem przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony przeciwpowodziowej; należy zachować i chronić naturalny drzewostan stanowiący siedliska lęgowe ptaków chronionych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 100%, z dopuszczeniem obniżenie wskaźnika w przypadku realizacji inwestycji infrastrukturalnych, według przepisów odrębnych.
- **T** – tereny turystyki, sportu, rekreacji tj. obiektów i urzędzeń służących uprawianiu sportu wyczynowego lub amatorskiego i podnoszeniu sprawności fizycznej (hale sportowe, stadiony, zespoły boisk, place gier itp.) oraz służących wypoczynkowi, rekreacji i ich obsłudze (kąpieliska, ośrodki wypoczynku świątecznego, domy wypoczynkowe, pensjonaty, motele, pensjonaty przydrożne, zakłady gastronomiczne, sklepy i punkty usługowe związane z funkcją podstawową, a także ośrodki wczasowe, wczasowo – szkoleniowe, wczasowo – konferencyjne itp.).

W ramach wyżej omówionego rodzaju przeznaczenia terenu wydziela się tereny rekreacyjnej zieleni urządzonej, funkcjonujące przy kubaturowym obiekcie usług turystyki, bądź niezależnie w formie ogólnodostępnej. Na terenach tych dopuszcza się jedynie obiekty małej architektury, obiekty oraz urządzenia infrastruktury miejskiej i utrzymania porządku – realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych

uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”;

- **P** – tereny produkcji, magazynowania, składowania tj. obiektów służących działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, składowo-usługowym (handel hurtowy), rzemieślniczym i obsługowo – technicznym (zakłady sprzedaży paliw do pojazdów, zakłady naprawy pojazdów mechanicznych) – realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”;
- **I** – tereny obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej, gdzie symbol I-no – oznacza główną przepompownię ścieków, a symbol I-ee stację elektroenergetyczną 110/15 kV – dla których dopuszcza się w miarę potrzeb ewentualną rozbudowę tych obiektów na warunkach określonych w planach miejscowych.

#### Obszary terenów miejskich bez zainwestowania kubaturowego:

Formę tę tworzą tereny wspomagające strukturę obszarów zabudowy zasadniczo nie podlegające zabudowie kubaturowej, ale przekształcane dla potrzeb miejskich, na których możliwość realizacji stałych obiektów występuje tylko wyjątkowo. Są to:

- teren miejskiego cmentarza i jego rezerwy (oznaczone symbolem **Zc**) - gdzie dopuszcza się ewentualną realizację kaplicy i obiektów pomocniczych dla cmentarza – na warunkach określonych w planach miejscowych;
- teren miejskiego ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania wody (oznaczony symbolem **I-uw**) – gdzie dopuszcza się w miarę potrzeb ewentualną rozbudowę urządzeń i obiektów już istniejących – na warunkach określonych w planach miejscowych.

#### Dopuszczalna funkcja towarzysząca podstawowemu przeznaczeniu terenu:

W studium ustala się możliwość dopuszczenia realizacji funkcji towarzyszących terenom o innym przeznaczeniu (drugorzędnych) – oznaczonych na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” symbolem graficznym – z zakresu: usług różnych – bez przesądzenia ich profilu, turystyki, sportu i rekreacji oraz – w postaci szczególnej – usług ogólnomiejskich, które rozumie się tu jako możliwość dopuszczenia dla danego kwartału w/w usług różnych, w ramach których jednak jest promowana możliwość realizacji obiektów wyższego stopnia obsługi. Ustalenie to nie narzuca kolejności realizacji poszczególnych funkcji drugorzędnych tzn. realizacja obiektu wyższego rzędu nie jest obligatoryjna.

Dopuszczalna funkcja towarzysząca, zgodnie z ustaleniami na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”, może także obejmować dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych pod usługi. Ustala się, że dopuszczenie to dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od reguły tej wyjątkiem jest sytuacja, gdy na konkretnym terenie przeznaczonym pod usługi wskazano możliwość ewentualnego dopuszczenia realizacji budynków kilkunastu – co w tym przypadku oznacza, że dopuszczalna funkcja towarzysząca może obejmować również taką zabudowę, na zasadach określonych w planach miejscowych.

W studium przyjmuje się, że funkcja towarzysząca nie będzie stanowiła więcej niż 40% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich obiektów realizowanych na działce, przy czym na wybranych terenach w/w udział procentowy może być wyższy. Tereny, gdzie wyższy udział procentowy funkcji towarzyszącej jest szczególnie preferowany wskazano graficznie na symbolu danej funkcji towarzyszącej na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”.

Ogólnie zakłada się, że szczegółowe zasady wprowadzania na poszczególne tereny funkcji towarzyszących będą przedmiotem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### „Szczególne uwarunkowania i ograniczenia dla zainwestowania i zagospodarowania

Na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” zostały wskazane tereny, dla których - ze względu bądź na położenie, bądź na specyfikę istniejącego zagospodarowania - określa się dodatkowe uwarunkowania lub ograniczenia. Są to wyszczególnione w legendzie:

- **Obszary Przestrzeni Publicznej** - obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców to tereny zlokalizowane w centrum miasta w rejonie Urzędu Miasta oraz tereny strefy usługowej przylegające do głównego ciągu spacerowego prowadzącego z centrum do obszarów tworzących system przyrodniczy gminy, których kształtowanie powinno się odbywać poprzez:
  - indywidualne, atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, w szczególności poprzez wprowadzanie małej architektury, zieleni, oświetlenia, a także komponowanie posadzek placów i chodników, modernizację jezdni, wyznaczenie miejsc sytuowania przystanków, kiosków, reklam itp.,
  - uporządkowanie funkcjonalne i estetyczne, oraz podniesienie jakości przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, w szczególności poprzez atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni oraz harmonijne kształtowanie nowej zabudowy,
- tereny zabudowy mieszkaniowej (M i MI), wyłącznie w obrębie których możliwe jest ewentualne dopuszczenie w planach miejscowych budynków wielorodzinnych, przez co należy rozumieć zabudowę, która:
  - o w postaci preferowanej w Studium miałyby formę budynków wolnostojących, mieszczących od 2 do 6 lokali mieszkalnych, o maksymalnej wysokości zabudowy 2,5 kondygnacji, tj. 12 m od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu, maksymalnej powierzchni zabudowy 400 m<sup>2</sup> – pozostałe wskaźniki przyjmuje się jak dla omówionych powyżej terenów zabudowy mieszkalnej (odpowiednio M i MI),
  - o w postaci dopuszczanej w Studium miałyby formę budynków wolnostojących, o maksymalnej wysokości zabudowy 3,5 kondygnacji, tj. 15 m od poziomu terenu do najwyższej górnej krawędzi dachu, maksymalnej powierzchni zabudowy 700 m<sup>2</sup> – pozostałe wskaźniki przyjmuje się jak dla omówionych powyżej terenów zabudowy mieszkalnej (odpowiednio M i MI);
- **powiązanie zagospodarowania terenów naskarpowych z terenami otwartymi pod skarpą**, w rejonie których zagospodarowanie terenów powinno umożliwić rozległe powiązania widokowe z terenów położonych na koronie skarpy na tereny podskarpi oraz powiązania komunikacyjne łączące obiekty dopuszczone do realizacji ścieżek przyrodniczych i dydaktycznych, tras krajobrazowych, pomostów, tarasów widokowych i innych podobnych obiektów sprzyjających turystyce krajobrazowej i edukacyjnej, pieszej i rowerowej, położone na koronie skarpy oraz podskarpiu i zlokalizowane w nawiązaniu do przedłużenia ul. Wyszyńskiego;
- tereny zabudowy, w obrębie których ograniczenie dla nowego inwestowania powinna stanowić występująca zieleń o charakterze leśnym;
- tereny zabudowy mieszkaniowej, w obrębie których parametry dla nowego zainwestowania powinny być zbliżone do obowiązujących dla terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych;
- postulowane dopuszczenie dla wybranych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (Lm) funkcji towarzyszącej w formie usług różnych – bez przesądzania ich profilu;
- tereny w zasięgu strefy ochrony miejskiego ujęcia wody, dla których obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych;
- tereny w zasięgu pasa izolacyjnego od cmentarza, dla których obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych;
- obszar byłego miejskiego wysypiska śmieci wskazany do rekultywacji - docelowo do zalesienia, ewentualnie jako obiekt uzupełniający tereny rekreacyjno-sportowe;
- tereny przyległe do szlaków komunikacyjnych o znacznym oddziaływaniu akustycznym, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnych standardów

akustycznych i jakości powietrza, dla których w planach miejscowych powinny zostać określone zasady i rozwiązania chroniące przez hałasem;

- tereny zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, dla których obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych.

---

## 2. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

---

### 2.1 Rola powiązań zewnętrznych i identyfikacja podstawowych zadań.

Miasto Józefów wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej i z tego powodu, na sposób kształtowania systemu transportowego miasta, istotny wpływ wywierają potrzeby realizacji i obsługi powiązań stolicy z obszarem województwa, jak i zapewnienie powiązań z innymi regionami kraju.

Warunkiem dalszego prawidłowego rozwoju miasta jest podjęcie działań w zakresie komunikacji w celu:

- lepszej dostępności komunikacyjną miasta w układzie północ – południe, wschód – zachód oraz uwolnienia terenów zabudowy mieszkaniowej wzdłuż Al. Nadwiślańskiej i ul. Kard. S. Wyszyńskiego od uciążliwości ruchu ciężarowego poprzez wybudowanie nowych odcinków dróg wojewódzkich nr 801 i 721, a w ramach tego również węzła tych dróg z zakładaną kierunkowo przeprawą przez rz. Wisłę i docelowym powiązaniem odcinków drogi nr 721 na linii Józefów – Konstancin Jeziorna, zapewniającym bezkolizyjne przejście przez obszary chronione (przejście nie będzie miało formy mostu – może być realizowane np. jako tunel przebiegający pod rezerwatem przyrody, z wlotem znajdującym się poza jego granicami; rozwiązania techniczne oraz warunki realizacji, w tym ewentualne odstępstwo uzyskane od Ministra Środowiska, zostaną rozstrzygnięte na etapie sporządzania planu miejscowego lub wydawania decyzji o lokalizacji drogi oraz realizacji inwestycji);
- powiązań komunikacyjnych pomiędzy terenami po obu stronach linii kolejowej poprzez:
  - realizację bezkolizyjnego przejścia drogowego nad torami PKP na osi ul. Werbeny – A. Brucknera;
  - realizację lokalnego bezkolizyjnego połączenia przez teren linii kolejowej w rejonie ulic J. Matejki i Cichej – służącego wyłącznie obsłudze ruchu miejskiego, a którego formę i dokładną lokalizację (w tym potrzebę powiązań w w/w ulicami J. Matejki i Cichej, czy odległość od nich), określi plan miejscowy na podstawie aktualnych w chwili realizacji inwestycji możliwości i potrzeb;
  - bezpieczne przeprowadzenie ruchu pieszego oraz budowa parkingów w rejonie przystanków kolejowych (Michalin, Józefów);
- wykorzystania w większym stopniu kolei do przewozów pasażerskich;
- poprawy przepustowości ul. Marszałka J. Piłsudskiego poprzez modernizację ulicy oraz ograniczenie ilości wlotów ulic poprzecznych;
- przedłużenia ul. gen. W. Sikorskiego do połączenia z ul. Warszawską w Otwocku;
- sukcesywnego zapewnienia ulicom nawierzchni ulepszonych oraz poprawy drożności
  - modernizacji istniejących ulic, w celu nadania im parametrów technicznych odpowiednich dla ich klasy, przy czym ze względu na willowy charakter miasta powinno się dążyć do ograniczania podejmowanych ingerencji - np. w zakresie szerokości pasa drogowego postuluje się przyjmowanie minimalnych wymaganych szerokości i eliminację rozwiązań, które nie są niezbędne; w kwartałach zabudowy mieszkaniowej modernizacja istniejących ulic, przede wszystkim mających pełnić funkcje ulic dojazdowych, powinna mieć również na celu maksymalne uspokojenie ruchu;

→ bezwzględnego przestrzegania rygorów urządzania parkingów dla powstających inwestycji.

## **2.2 Rozwój systemu komunikacyjnego.**

### Układ drogowo-uliczny.

Przeprowadzone analizy dla zakładanego kierunku rozwoju miasta potwierdziły celowość rozbudowy układu komunikacyjnego według dotychczasowych ustaleń planistycznych i programów ponadlokalnych.

Rozbudowa układu podstawowego powinna mieć zakres przewidywany w dotychczasowych założeniach polityki przestrzennej miasta i utrzymany w Studium tj. obejmować realizację nowych odcinków ulic i modernizację istniejących, zgodnie ze wskazaniem określonymi w powyższym pkt 2.1.

Zgodnie z powyższymi zasadami przyjmuje się następujące klasy ulic podstawowego układu drogowo – ulicznego miasta:

- ul. Nadwiślańska (droga wojewódzka nr 801) – droga główna ruchu przyspieszonego;
- ciąg ulic stanowiących drogę wojewódzką nr 721 – ulica główna;
- ul. Marszałka Piłsudskiego – ulica główna;
- ul. Gen. W. Sikorskiego (do połączenia z ul. Warszawską w Otwocku) - ulica zbiorcza;
- ul. 3 Maja – ulica zbiorcza;
- ul. Werbeny (na odcinku pomiędzy ul. 3 Maja i ul. Marszałka Piłsudskiego) – ulica zbiorcza;
- ul. Graniczna – ulica zbiorcza;
- ul. Kard. Wyszyńskiego (na odcinku ul. Nadwiślańska – ul. 3 Maja) – ulica zbiorcza.

Wyżej wymienione ulice oznaczono na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta” w formie schematu – ideogramu ich klas i generalnych rodzajów skrzyżowań. Ideogram ten nie wskazuje przebiegu linii rozgraniczających, ponieważ przyjęte szerokości ciągów ulicznych mają jedynie umownie odpowiadać klasie danej ulicy.

Uzupełnienie w/w schematu stanowią ulice tworzące układ miejski tj. ciągi o klasie ulic lokalnych oraz ważniejsze lub wybrane do wskazania w studium ulice dojazdowe.

W stosunku do tych ostatnich elementów układu – w/w ulic lokalnych i dojazdowych – ustaleniem studium jest konieczność i zasada realizacji powiązania komunikacyjnego we wskazanym rejonie, co oznacza, że dokładny przebieg danej ulicy, określony liniami rozgraniczającymi, zostanie wytyczony w planie miejscowym, po szczegółowej analizie istniejącego zagospodarowania i stanu własności. Wszystkie odcinki ulic rozróżniono na elementy istniejące i projektowane, przy czym zakłada się możliwość wytyczania nowych dróg dojazdowych na etapie sporządzania planów miejscowych.

Konieczność ewentualnych korekt przebiegów istniejących ulic jest na rysunku studium zasygnalizowana schematycznie np. poprzez graficzne oznaczenie, że określone ulice tworzą, czy powinny tworzyć jeden ciąg. Sposób profilowania w planie takiego ciągu – jego kształt i geometria skrzyżowań – może być różny, ponieważ w miejscach tak oznaczonych, w studium wskazuje się nie na rozwiązanie, ale na potrzebę przeanalizowania danego skrzyżowania pod kątem ciągłości jazdy (szans realizacji, istniejących utrudnień, bezpieczeństwa ruchu, czy faktycznej nieodzowności).

### Komunikacja publiczna.

W zakresie komunikacji publicznej obsługa miasta nadal opierać się będzie o kolej i system autobusowy.

Zakłada się większe wykorzystanie kolei w dojazdach do Warszawy, sąsiednich miast i gmin oraz rozwój komunikacji lokalnej mającej za zadanie powiązanie obszarów obrzeżnych z rejonami centralnymi miasta, szkołami i przystankami kolejowymi.

Dla poprawy bezpieczeństwa oraz usprawnienia powiązań pieszych pomiędzy obszarami po obu stronach torów kolejowych i przystankami kolejowymi zaproponowano dwa bezkolizyjne przejścia piesze w rejonie tych przystanków.

#### Komunikacja rowerowa.

W studium proponuje się możliwość przeprowadzenia ścieżek rowerowych trasami biegnącymi niżej wymienionymi ulicami. Ścieżki te mogą być realizowane w miarę potrzeb oraz warunków terenowych i technicznych:

- wzdłuż rzeki Wisły;
- przez tereny leśne północno-wschodniego rejonu miasta w kierunku Warszawy i do osiedla Mładz w Otwocku;
- wzdłuż ulic lub ich odcinków: ul. Nadwiślańska, ul. Graniczna, ul. Godebskiego, ul. Polna, ul. Wawerska, ul. 3 Maja, ul. Kard. Wyszyńskiego, projektowanego odcinka przedłużenia ul. Jarosławskiej, ul. Jarosławskiej, ul. Wiązowskiej, ul. Piłsudskiego, ul. Sikorskiego, ul. Cichej, ul. Matejki i ul. Willowej.

Przebiegi ścieżek wyznaczono na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta”.

### **2.3 Układ komunikacyjny a przekształcenia przestrzenne.**

Analiza struktury przestrzennej Józefowa, w tym stopnia i rodzaju zagospodarowania terenów wskazuje, że tereny stosunkowo jeszcze słabo zainwestowane, możliwe do dalszych intensywnych przekształceń przestrzennych to:

- rejon pomiędzy rzeką Świder a drogą wojewódzką nr 721;
- rejon wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 801;
- rejon północnej granicy miasta.

Zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej wymienionych obszarów uzależniony jest w dużej mierze od budowy projektowanych odcinków w/w dróg wojewódzkich. Szczegółowy zakres przekształceń i uzupełnień układu drogowego tych obszarów zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po przeanalizowaniu przyjętych rozwiązań technicznych w projektach przebudowy tras, w tym sposobu obsługi obszarów przyległych.

### **2.4 Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Dla umożliwienia dalszego rozwoju miasta niezbędne jest utrzymanie dotychczasowych priorytetowych rezerw terenowych dotyczących komunikacji:

- projektowanego odcinka ul. Nadwiślańskiej (nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 801);
- projektowanych odcinków ciągu drogi wojewódzkiej nr 721;
- projektowanego poszerzenia ul. Piłsudskiego;
- projektowanego bezkolizyjnego przejścia przez tory PKP na ciągu ulic Werbeny – A. Brucknera, wraz z niezbędnymi poszerzeniami.

---

## **3. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ MIASTA**

---

### **3.1 Zaopatrzenie w wodę.**

Zakłada się, że miasto Józefów będzie zaopatrywane w wodę z istniejącej miejscowej sieci

wodociągowej, zasilanej wodami podziemnymi z formacji czwartorzędowych z wykorzystaniem dotychczasowej stacji uzdatniania wody, zlokalizowanej pomiędzy Al. Nadwiślańską, ul. Drogowców i rz. Świder. Docelowo w zasięgu obsługi wodociągu znajdują się wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach administracyjnych miasta, tj. Józefów, Michalin, Rycice, Jarosław, Świdry Małe, Kolonia Błota, Emilianów i Nowa Wieś.

Dostawa wody do odbiorców odbywać się będzie z w/w ujęcia poprzez pierścieniowy układ sieci wodociągowej.

Magistrale i główne przewody wodociągowe tworzą trzy podstawowe pierścienie, obejmujące centrum miasta:

- pierwszy pierścień przewodów, o średnicach  $\varnothing$  250 i 200 mm, zasilający północno-wschodnią część miasta przebiega w ulicy: Kard. S. Wyszyńskiego, M. Skłodowskiej-Curie, I. Paderewskiego, Obywatelskiej, Dobrej, Rozkosznej, 3 Maja z przejściem przez tory PKP w ulicach M. Skłodowskiej-Curie i Rozkosznej;
- drugi pierścień wodociągowy, już z wykorzystaniem sieci rozdzielczej, stanowi układ przewodów o średnicach  $\varnothing$  250 i 150 mm, przyłączany do magistrali  $\varnothing$  300 mm na skrzyżowaniu ul. Wodociągowej i Kard. S. Wyszyńskiego i biegnący ulicami: C. Godebskiego, Krótkiej, J. Bema, Wiślanej, H. Sienkiewicza, Polnej, 3 Maja do ul. Kard. S. Wyszyńskiego - obsługuje on zachodnią część miasta;
- trzeci pierścień przewodów, o średnicach  $\varnothing$  300, 250 i 200 mm, zasilający południowo-zachodnią część miasta przebiega w ulicach: Wodociągowej, Kard. S. Wyszyńskiego, 3 Maja, Powstańców Warszawy, Wawerskiej (Wiązowskiej) i M. Rodziewiczówny.

Dalsze rozprowadzenie wody w mieście odbywać się będzie przy pomocy ulicznych przewodów wodociągowej sieci rozdzielczej o przekroju  $\varnothing$  150 i 100 mm.

Na odcinku od stacji wodociągowej do ul. Rodziewiczówny przewiduje się budowę dodatkowego przewodu  $\varnothing$  300 mm asekurującego istniejącą magistralę  $\varnothing$  300 mm. Potrzeba budowy tego przewodu wynika głównie z konieczności zabezpieczenia zasilania miasta w wodę w przypadku awarii magistrali  $\varnothing$  300 mm na tym odcinku. Ze względów hydraulicznych przewód powinien być wybudowany dla okresu perspektywicznego, tj. przy przekroczeniu wydajności stacji wodociągowej ok.  $Q_{\max. \text{godz.}} \geq 130 \text{ dm}^3/\text{sek}$ .

Na dalszym odcinku od ul. M. Rodziewiczówny do ul. Kard. S. Wyszyńskiego budowa dodatkowego przewodu  $\varnothing$  250 mm będzie wymagana w okresie kierunkowym. Pozwoli on na doprowadzenie wody do rejonu Kolonia Błota i Nowa Wieś. Tereny te zasilane będą jednym przewodem  $\varnothing$  250 mm.

Rozbudowę sieci wodociągowej realizuje się zgodnie z założeniami projektu: „Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie Józefowa”, współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności z Programu Infrastruktura i Środowisko. Zakres w/w projektu w części dotyczącej sieci wodociągowej obejmie wybudowanie ok. 62 km sieci, co pozwoli na podłączenie do niej ok. 6,4 tys. mieszkańców. Projektem objęta jest również rozbudowa stacji uzdatniania wody.

Można przewidywać, że całkowita długość sieci wodociągowej w mieście wyniesie docelowo ca 140 tys. m.

Dla określenia potrzeb wodnych (standardu zużycia wody) przyjęto, że woda z wodociągu miejskiego używana będzie do celów bytowo-gospodarczych ludności. Woda z wodociągu używana będzie również do celów ppoż. Natomiast dla celów porządkowych i utrzymania zieleni przydomowej woda będzie używana z istniejących ujęć własnych.

### **3.2 Odprowadzenie ścieków i wód deszczowych.**

#### Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych.

Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych z terenu miasta odbywać się będzie przede wszystkim przy zastosowaniu grawitacyjno-pompowego systemu kanalizacji sanitarnej.

Przyjęcie takiego systemu podyktowane zostało koniecznością uwzględnienia miejscowych warunków, rozległości miasta, niewielkich spadków terenu oraz istniejącego poziomu wód gruntowych. System ten składa się głównie z kanałów grawitacyjnych i pompowni rejonowych oraz dodatkowych przewodów tłocznych kanalizacji ciśnieniowej.

W zastosowanym systemie ścieki z poszczególnych domów, spływają grawitacyjnie do pompowni rejonowych, skąd transportowane są przewodami tłoczными do dalszych kanałów grawitacyjnych, którymi przesyłane są do głównej przepompowni ścieków przy ul. Jarosławskiej. Stąd ścieki kierowane są dwoma przewodami tłoczными  $\varnothing$  300 mm do kolektora grawitacyjnego  $\varnothing$  600 mm systemu kanalizacji miasta Otwocka i dalej do centralnej miejskiej oczyszczalni ścieków w Otwocku, a następnie - po oczyszczeniu - do rzeki Wisły.

Dla etapowej realizacji kanalizacji sanitarnej obszar miasta podzielono na 3 strefy:

- strefę śródmiejską o powierzchni 612 ha;
- strefę przylegającą do strefy śródmiejskiej, o powierzchni 257 ha;
- strefę peryferyjną zabudowy przyszłościowej, o powierzchni 242 ha.

W pierwszej kolejności w kanalizację wyposażone zostały obszary po obu stronach torów kolejowych, jako obszary najbardziej zurbanizowane. Podstawowy szkielet kanalizacji sanitarnej stanowi tu kolektor "A" i kolektor "B".

Kolektor "A" o średnicy  $\varnothing$  0,80/ 0,60/ 0,50/ 0,40/ 0,30 m zbiera ścieki z zachodniej części miasta i przebiega od głównej przepompowni ścieków przy ul. Jarosławskiej ( $P_{R4}$ ) w ulicach: Jarosławskiej, 3 Maja, Powstańców Warszawy, Świderskiej, Polnej, J. Lelewela, M. Kopernika, Zawiszy Czarnego, Szerokiej, Piaskowej i Uroczej. Jego długość wynosi 5.580 m. Jest on wyposażony w 3 rejonowe pompownie ścieków:

- pompownię  $P_{R1}$  przy skrzyżowaniu ul. Uroczej i Małej;
- pompownię  $P_{R2}$  przy skrzyżowaniu ul. Zawiszy Czarnego i Szerokiej;
- pompownię  $P_{R3}$  przy skrzyżowaniu ul. Świderskiej i Polnej.

Kolektor "B" o średnicy  $\varnothing$  0,50/ 0,40/ 0,30 m zbiera ścieki ze wschodniej części miasta i przebiega od połączenia z kolektorem "A" na skrzyżowaniu ul. Powstańców Warszawy z ul. Świderską w ulicach: Powstańców Warszawy, W. Reymonta, S. Moniuszki, M. Skłodowskiej-Curie, Jodłowej, J. Matejki, Gen. W. Sikorskiego, W. Wilsona, Otwockiej i A. Grottgera.

Jego długość wynosi 5.125 m.

Kolektor „B” jest wyposażony w 3 rejonowe pompownie ścieków:

- pompownię  $P_{R5}$  przy skrzyżowaniu ul. A. Grottgera i 11 Listopada;
- pompownię  $P_{R6}$  przy skrzyżowaniu ul. Jodłowej i J. Matejki;
- pompownię  $P_{R7}$  przy skrzyżowaniu ul. W. Reymonta i torów kolejowych PKP.

Do w/w kolektorów będą pompowane ścieki sanitarne z dzielnic peryferyjnych, wyposażonych w płytko posadowione kanały grawitacyjne  $\varnothing$  200 mm z pompowniami lokalnymi i rurociągami tłoczными.

Zagłębienie kanałów grawitacyjnych dla dzielnic peryferyjnych powinno wynosić do 3,0 ÷ 3,5 m p.p.t., zagłębienie kanałów doprowadzających ścieki do pompowni rejonowych do 5,5 m, a zagłębienie końcówek kanałów grawitacyjnych 1,3 ÷ 1,8 m p.p.t. W założeniach projektowych przewiduje się zastosowanie pompowni podziemnych bezskratkowych z pompami zatapialnymi. Zagłębienie pompowni rejonowych od 5,5 m do 7,0 m poniżej terenu. Średnice pompowni od 1,4 m do 2,4 m. Usytuowanie pompowni o pompach mocy do 3 kW bezpośrednio pod ulicą. Usytuowanie pompowni większych na przyległych do ulicy posesjach z odpowiednią strefą ochrony sanitarnej (ok. 15 m).

Obszary przylegające do strefy śródmiejskiej wyposażone będą również w system kanalizacji grawitacyjno-pompowy, z którego pompownie lokalne przetłaczają będą ścieki oddzielnymi przewodami tłoczными do odpowiednich końcówek kanałów głównych i kolektorów "A" i "B". Do niektórych odcinków przewodów tłocznych przewiduje się podłączenie budynków przy pomocy pompowni przydomowych.

Obszary strefy peryferyjnej oraz przeznaczone do przyszłej zabudowy, położone na terenach o wysokim poziomie wody gruntowej lub o konfiguracji terenu uniemożliwiającej wykonanie grawitacyjnego odprowadzenia ścieków, przewiduje się do skanalizowania systemem, zarówno pompowo-grawitacyjnym, jak i ciśnieniowym lub podciśnieniowym.

Wariantowo przewiduje się odprowadzanie ścieków z terenu koło Ośrodka Drogowców i SUW oraz osiedla Górki bezpośrednio do istniejącego kanału  $\varnothing$  1000 mm kanalizacji miasta Otwock. Wiąże się to z przejściem przewodem tłocznym nad lub pod rzeką Świder.

Charakterystykę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, wraz z jej podstawowym uzbrojeniem w poszczególnych strefach miasta, podano poniżej:

- Strefa śródmiejska.
  - Kanały:
    - kanały grawitacyjne główne  $\varnothing$  800 ÷ 250 mm - długość 8.275 m;
    - kanały grawitacyjne boczne  $\varnothing$  200 mm - długość 51.000 m;
    - kanały ciśnieniowe  $\varnothing$  50 mm - długość 3.500 m.
  - Kanały razem - 62.775 m.
  - Pompownie rejonowe (w tym pompownie centralne):
    - P<sub>R1</sub> skrzyżowanie ul. Uroczej i Małej (w ulicy);
    - P<sub>R2</sub> skrzyżowanie ul. Zawiszy Czarnego i Szerokiej (w ulicy);
    - P<sub>R3</sub> skrzyżowanie ul. Świdorskiej i Polnej (poza ulicą);
    - P<sub>R4</sub> przy ul. Jarosławskiej (pompownia centralna (poza ulicą);
    - P<sub>R5</sub> skrzyżowanie ul. A. Grottgera i 11 Listopada (w ulicy);
    - P<sub>R6</sub> skrzyżowanie ul. Jodłowej i Matejki (poza ulicą);
    - P<sub>R7</sub> skrzyżowanie ul. W. Reymonta i torów kolejowych PKP (poza ulicą).
  - Razem 1 pompownia centralna i 6 pompowni rejonowych; niezbędna moc do obsługi pompowni rejonowych - 55,3 kW.
  - Pompownie przydomowe ok. 30 szt., niezbędna moc do obsługi - 45,0 kW.
- Strefa przylegająca do strefy śródmiejskiej oraz część strefy peryferyjnej zostały objęte wcześniej wspomnianym projektem „Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie Józefowa”. Zakres rzeczowy projektu przewiduje wybudowanie ok. 78 km sieci kanalizacyjnej, co umożliwi odbiór ścieków od ok. 9,45 tys. osób. Projekt przewiduje realizację sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-pompowym z 13 lokalnymi przepompowniami ścieków.

#### Odprowadzenie wód deszczowych.

Odprowadzanie ścieków opadowych z powierzchni jezdni utwardzonych w okresie perspektywicznym przewidziane jest przy pomocy rowów chłonnych odparowywalnych i studzienek chłonnych.

Dla odprowadzania tych ścieków w okresie kierunkowym przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej o zasięgu ograniczonym przede wszystkim do centralnej części miasta. Odprowadzanie ścieków deszczowych z centrum przewiduje się kanałem deszczowym w ul. Kard. S. Wyszyńskiego, a po ich podczyszczeniu - do rzeki Wisły.

### **3.3 Zaopatrzenie w gaz.**

Miasto Józefów jest zaopatrywane w gaz przewodowy średniego ciśnienia. Zasilanie w gaz odbywać się będzie w sposób dotychczasowy tj. od strony południowej ze stacji redukcyjno-pomiarowych I st. „Karczew” oraz „Wólka Mładzka”.

Remontowane i modernizowane gazociągi posiadają rezerwę umożliwiającą podłączenie nowych odbiorców oraz ewentualnie zwiększenie dostawy gazu dla aktualnych odbiorców. Odnotowuje się stały wzrost sprzedaży gazu dla odbiorców indywidualnych. Decydujące znaczenie ma w tym przypadku wykorzystanie gazu ziemnego jako paliwa do celów grzewczych.

Dla potrzeb budowy i rozbudowy sieci gazowej powinny być rezerwowane trasy w liniach rozgraniczających ulic. Nie przewiduje się budowy urządzeń kubaturowych, pod które należy rezerwować teren.

Infrastruktura systemu gazowniczego w mieście pozwala na pokrycie zwiększonego zapotrzebowania na gaz ziemny bez ponoszenia dużych nakładów inwestycyjnych. Prawie wszyscy aktualni i potencjalni odbiorcy w okresie najbliższych lat mają zapewnione pokrycie zapotrzebowania na gaz ziemny dla celów grzewczych.

Gaz służy i będzie służył głównie do ogrzewania jednorodzinnych budynków mieszkalnych, ogrzewania wody jak również do przygotowywania posiłków - co jest zgodne z planem ochrony środowiska przyrodniczego obszaru.

### **3.4 Zaopatrzenie w energię ciepłą.**

W Józefowie nie przewiduje się realizacji miejskiego systemu ciepłowniczego. W związku z tym, że większą część miasta stanowią osiedla leśne o stosunkowo ekstensywnej zabudowie, realizacja miejskiej sieci ciepłowniczej jest nieuzasadniona ekonomicznie. Zakłada się, że źródła ciepła stanowić będą indywidualne piece grzewcze w budynkach lub lokalne, wbudowane i wolnostojące nieduże kotłownie. Studium zakłada, że zaopatrzenie w ciepło realizowane będzie w oparciu o ekologicznie systemy grzewcze np. gaz ziemny, olej niskosiarkowy, energię elektryczną itp.

### **3.5 Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

Miasto jest zaopatrywane w energię elektryczną ze stacji rozdzielczej 110/15 kV „Józefów” zlokalizowanej przy ulicy Mostowej. RPZ (rejonowy punkt zasilania) wyposażony jest w dwa transformatory o mocy 25 MVA każdy i zasilany jest linią wysokiego napięcia 110 kV relacji Otwock Teklin – Karczew.

Dodatkowo przewidziana jest budowa linii WN 110 kV jako odgałęzienia od istniejącej linii, co poprawi niezawodność dostarczania energii. Jednak jej budowa nie jest niezbędna ponieważ w stacji "Józefów" zapewnione jest dwustronne zasilanie wymagane do należytego standardu dostarczenia energii elektrycznej. Przebieg projektowanej linii WN jest przewidziany w liniach rozgraniczających projektowanej drogi relacji Warszawa - Dęblin i dopiero realizacja w/w drogi pociągnie za sobą budowę tej linii.

W obecnym stanie urządzenia zapewniające dostawę energii są wystarczające do zapewnienia należytych parametrów eksploatacyjnych sieci dla odbiorców, dlatego nie przewiduje się modernizacji tych urządzeń w najbliższej przyszłości, ani budowy nowych urządzeń.

W RPZ nie przewiduje się zwiększenia mocy ponieważ pracuje on obciążony w 0,6 Sn (mocy znamionowej). W stacji rozdzielczej uzyskano szybką selektywność i eliminację uszkodzonego odcinka linii zasilającej, co jest istotne w systemie sieci kablowych wrażliwych na długotrwałe doziemienia. Na bieżąco są wykonywane analizy awaryjności linii energetycznych.

Przewiduje się stopniowe wymienianie linii napowietrznych na linie kablowe – bardziej niezawodne i nie stanowiące utrudnienia w zagospodarowaniu terenów.

Prawo Energetyczne pozwala na wprowadzenie do energetyki zasad rynkowych np. pozwala na zakup energii od dowolnych dostawców po cenach negocjowanych. Sytuacja taka sprzyja odchodzeniu od subtydiowania odbiorców w poszczególnych grupach oraz wymusza rozwój lokalnych rynków energii (skojarzone źródła ciepła, małe elektrownie wodne, wiatrowe itp.) które mogą być konkurencyjne dla dostawców systemowych.

Kształtowanie cen energii w stosunku do kosztów uzasadnionych, a przede wszystkim wprowadzenie do obrotu energią źródeł trzecich pozwoli na ustalenie cen energii elektrycznej na poziomie konkurencyjnym w stosunku do innych źródeł ciepła, a to umożliwi przejście na ogrzewanie elektryczne.

Na terenie miasta sieć elektroenergetyczna WN, SN i NN jest utrzymana w zadowalającym stanie. Przyłącza do nowopowstałych budynków są wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Nowo powstające budynki będą dodatkowo zabezpieczone odgromnikami i ogranicznikami przepięć – odpowiedniej klasy, które pozwolą wyeliminować uszkodzenia sprzętu gospodarstwa domowego powstałe wskutek wyładowań atmosferycznych.

Urządzenia energetyczne oraz linie przesyłowe zainstalowane w stacji „Józefów” znajdują się w dobrym stanie technicznym oraz posiadają znaczne rezerwy mocy elektrycznej.

W związku powyższym istnieją możliwości zastosowania energii elektrycznej dla celów grzewczych w jednorodzinnym budownictwie mieszkaniowym.

### 3.6 Telekomunikacja

Stan sieci i poziom pojemności central telefonicznych obsługujących miasto nie wymaga szczególnych działań, które należałoby wskazać w niniejszym studium, zwłaszcza z uwagi na dostępność nowych rozwiązań technologicznych w zakresie telekomunikacji (telefonia komórkowa, telefon przez Internet, telefony nomadyczne). Obecnie zagadnienia telekomunikacji nie stanowią problemu, w przypadku pojawienia się nowych potrzeb w nowo realizowanych zespołach zainwestowania istnieje możliwość szybkiej rozbudowy systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych central i rozbudowę sieci rozprowadzającej. W zakresie rozbudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych w studium ustala się jednak zakaz sytuowania masztów anten sieci telefonii cyfrowej na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową i na terenach, na których funkcja mieszkaniowa stanowi funkcję towarzyszącą oraz w odległości mniejszej niż 100 m od tych terenów.

### 3.7 Gospodarka odpadami stałymi

Przyjmuje się utrzymanie systemu gospodarki odpadami stałymi opartego o wysypiska zlokalizowane poza granicami miasta.

Podstawowe kierunki rozwoju systemu mają charakter organizacyjny i technologiczny, polegający na zwiększaniu selektywności zbiórki odpadów, modernizacji systemów unieszkodliwiania odpadów oraz zorganizowaniu zbiórki odpadów budowlanych, wielkogabarytowych i niebezpiecznych.

---

## 4. TERENY ZAMKNIĘTE

---

Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte jak i ich granice są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. Zarządzeniem Ministra Infrastruktury za tereny zamknięte na obszarze miasta Józefowa uznane są tereny kolejowe, stanowiące ok. 15 ha, tj. działki: nr ewid. 135 w obrębie 20, nr ewid. 149 w obrębie 25, nr ewid. 69 w obrębie 37, nr ewid. 74 w obrębie 42, nr ewid. 151 w obrębie 44, nr ewid. 80 w obrębie 48 oraz nr ewid. 1/11 i 59 w obrębie 50. **Teren zamknięty stanowią także działki nr ewid. 26, 27, 28, 31, 32 i 33 obr. 81.**

Brak jest podstaw prawnych i danych merytorycznych dla wyznaczania stref ochronnych tych obszarów w niniejszym Studium.

Przewidywana w nieodległej przyszłości modernizacja podmiejskich kolei relacji Warszawa – Otwock - Pilawa wymagać będzie dostosowania istniejących przystanków kolejowych „Michalin” i „Józefów” do zwiększonego ruchu pasażerskiego oraz stworzenia na terenach w pobliżu tych przystanków systemu parkingów.

## Rozdział II. Środowisko przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe

### 1. OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

---

#### 1.1 Obszary wartości przyrodniczej miasta

Zasoby przyrodnicze Józefowa należy traktować jako całościowy, kompleksowy system środowiska przyrodniczego, znacząco wpływającego na rozwój miasta. Wartości przyrodnicze Józefowa są podstawą tworzącą wizerunek i jego charakter – jego specyfikę, klimat i walory.

Omówione niżej obszary, strefy i obiekty stanowiące podstawy systemu przyrodniczego, który ma zapewnić wzajemne powiązania i ochronę najbardziej wartościowych przyrodniczo terenów miasta, zostały zilustrowane na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego” i uszczegółowione na planszy „Obszary ochrony środowiska przyrodniczego”, stanowiącej załącznik do planszy podstawowej.

#### Układ obszarów ochrony wartości ekologicznych.

Podstawę układu stanowią obszary:

- rezerwatu rzeki Świder;
- rezerwatów „Wyspy Zawadowskie” i „Wyspy Świdorskie”;
- Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny;
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- Europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków – Dolina Środkowej Wisły;
- Lasy i zadrzewienia – tereny miasta z zadrzewieniem o charakterze leśnym nieznajdujące się w granicach w/w obszarów.

Obszary rezerwatów przyrody oraz Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, o których mowa w Rozdziale I. Stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, podrozdział 1.3 Obszary i obiekty prawnie chronione, winny być bezwzględnie chronione przed zainwestowaniem i zmianami form użytkowania, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Ochronie podlega generalnie cały zasób leśny miasta. Jednakże w związku z istniejącym zainwestowaniem występującym na tych terenach oraz decyzjami dopuszczającymi zabudowę na działkach leśnych oraz w związku z faktycznym i przyszłym rozwojem miasta wskazuje się część tych terenów jako lasy z dopuszczeniem zabudowy. Problematykę tą omówiono szerzej w rozdziale „Przeznaczenie terenów i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów”.

#### Pomniki przyrody.

Zgodnie z wykazem zamieszczonym w podrozdziale „Diagnoza stanu środowiska przyrodniczego” na terenie miasta znajduje się 13 pomników przyrody – drzew wpisanych do rejestru Konserwatora Przyrody.

Zasady ochrony tych obiektów reguluje wpis do rejestru, a najważniejszym obowiązkiem jest zachowanie samego obiektu oraz uwzględnienie jego strefy ochronnej - obszaru o promieniu 15 m od pnia drzewa bez zabudowy i ze znacząco ograniczonymi formami innego zainwestowania. Wszelkie inwestycje w otoczeniu pomników przyrody mogą być realizowane

wyłącznie, jeśli nie będą stanowiły zagrożenia dla prawidłowej i pełniej egzystencji pomników przyrody.

## 1.2 Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i przeciwdziałanie zagrożeniom.

Poza wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz ustanowionych prawnie zasad ochrony konkretnych obszarów należy również zwrócić uwagę na następujące zadania:

- Środowisko leśne Józefowa stanowi podstawową bazę zasilającą w systemie nawietrzania Warszawy. Funkcja ta może być utrzymana przy zachowaniu wysokiego poziomu czystości powietrza oraz potencjału leśnego miasta.
- Utrzymanie funkcjonalności głównych ciągów przyrodniczych przebiegających przez teren miasta wymaga: utrzymania terenów otwartych czynnych przyrodniczo, utrzymania ciągłości powierzchni biologicznie czynnych, ochrony ekosystemów naturalnych i pół naturalnych (lasów, zadrzewień, łąk, zieleni łąkowej, wód otwartych), ochrony przed zanieczyszczeniem.
- Dla zachowania charakteru miasta należy ograniczyć do niezbędnego minimum proces wylesiania miasta.
- Wskazane jest ograniczenie lokalizowania funkcji uciążliwych dla środowiska i życia ludzi.
- Tereny zamkniętego wysypiska śmieci należy poddać rekultywacji, przy czym po dokonaniu specjalistycznych badań i stwierdzeniu zgodności z wymaganiami przepisów szczególnych dopuszcza się możliwość zalesienia lub zagospodarowania terenu pod funkcje rekreacji.
- Należy utrzymać strefy wokół cmentarza: 50 m od cmentarza do zabudowy oraz 150 m do ujęć wody.
- Kwestią zasadniczą w problematyce ochrony powietrza jest przestrzeganie nakazu stosowania do ogrzewania przyjaznych dla środowiska źródeł ciepła.
- W celu określenia konkretnych zadań mających przeciwdziałać zagrożeniom, szczególnie dotyczących problemu zanieczyszczeń, należy wprowadzić system monitoringu ich poziomu i skali.
- Należy przyjąć, że dalsza rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej jest jednym z podstawowych warunków ochrony wód podziemnych.
- Ochrona wód powierzchniowych zależeć będzie w dużej mierze od czynników ponadlokalnych (źródła zanieczyszczeń znajdują się poza granicami miasta). Sytuacja ta wymaga działań na szczeblu co najmniej wojewódzkim.

### Zagrożenia powodziowe.

Tereny narażone na zalewy powodziowe występują w dolinie rzeki Wisły i rzeki Świder, nie stanowiąc istotnego zagrożenia dla zurbanizowanych obszarów miasta. Zasięgi potencjalnego występowania zagrożenia powodziowego lub lokalnych podtopień zostały wskazane na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”. W obszarze zmiany Studium wskazano także:

1. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
2. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%) - będący obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w którym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy;
3. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%) - będący obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w którym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy.

W planach miejscowych, pomimo ogólnego wskazania w Studium możliwości inwestowania na określonym terenie (przyjętego przeznaczenia terenu) przed dopuszczeniem zabudowy kubaturowej na terenach, o których mowa wyżej, oraz na terenach, na których dodatkowo - na etapie wykonywania planu – stwierdzono by możliwość wystąpienia zagrożenia powodziowego lub lokalnych podstopień, należy wykonać analizę zasadności wprowadzenia takiej zabudowy, przede wszystkim w zakresie przyszłego bezpieczeństwa ludzi i ich mienia oraz w zależności od konkretnych uwarunkowań zastosować adekwatne do tych uwarunkowań ograniczenia, w tym zakaz zabudowy, ponieważ w/w wskazanie możliwości inwestowania (przeznaczenie terenu) nie jest nadrzędne wobec niebezpieczeństw związanych z powodzią.

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Na omawianych terenach obowiązuje przede wszystkim:

- zakaz lokalizowania zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne;
- nakaz projektowania budynków usługowych zaliczających się do obiektów o utrudnionej ewakuacji (szpitale, domy opieki, szkoły, przedszkola itp.) wyłącznie na gruncie odpowiednio podwyższonym w stosunku do terenu otaczającego.

## 2. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

---

Prawnie chronionymi elementami dziedzictwa kulturowego są obiekty wpisane do rejestru zabytków - ich wykaz zamieszczono w Rozdziale I. Stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, w podrozdziale 2.2

### Elementy dziedzictwa kulturowego Józefowa:

- budynki wpisane do rejestru zabytków;
- inne budynki zainteresowania konserwatorskiego;
- stanowiska archeologiczne.

W/w obiekty zostały wskazane na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków są chronione prawnie na podstawie wpisu do rejestru i wszelkie inwestycje z nimi związane podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

Ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy chronić obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz pozostałe obiekty o istotnych walorach architektonicznych i kulturowych.

### Wytyczne przy sporządzaniu planów miejscowych:

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagane jest stosowanie następujących zasad ochrony dla obszarów i obiektów według rejestru konserwatorskiego i stworzonej w przyszłości gminnej ewidencji zabytków:

- Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie określonym odrębnymi przepisami podlegają wszelkie zmiany obiektów zabytkowych i zmiany zagospodarowania w ich otoczeniu.

- Ochrona obiektów zainteresowania konserwatorskiego.

Ochroną objęte są obiekty o wartościach kulturowych, figurujące w dotychczasowej ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustalenia planów miejscowych, dotyczące ochrony tych obiektów i ich otoczenia, podlegają uzgodnieniu Konserwatora Zabytków w zakresie określonym w przepisach odrębnych.

- Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych) będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej, które należy uwzględnić w planach miejscowych, na skutek nowych odkryć lub ustaleń, mogą ulec zmianie.
- Poza wymaganiami omówionymi powyżej, wynikającymi z przepisów odrębnych, należy dążyć do zachowania i wyeksponowania, zlokalizowanych na terenie miasta budynków o znaczących walorach kulturowych, zwłaszcza obiektów architektury drewnianej (reprezentujących tzw. styl świdermajer), z których nie wszystkie zostały objęte ochroną prawną. Tworzą one unikatową wartość historyczną i kulturową, świadczącą o przeszłości terenów podwarszawskich pasma otwockiego, jak i mogą stanowić czynnik sprzyjający rozwojowi różnorodnych form turystyki krajoznawczej.

## Rozdział III. Cele i zadania polityki przestrzennej

### 1.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Przyjmuje się zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Są to:

- w zakresie inżynierii:
  - utrzymanie istniejącej linii WN 110 kV oraz stacji RPZ 110/15 kV „Józefów”;
  - utrzymanie rezerwy pod projektowaną linię WN 110kV – jej przebieg jest przewidziany w liniach rozgraniczających Al. Nadwiślańskiej na odcinku projektowanym i przebudowywanym;
- w zakresie komunikacji:
  - modernizacja linii kolejowej o istotnym znaczeniu dla powiązań międzyregionalnych i dla aglomeracji warszawskiej;
  - budowa nowego odcinka drogi wojewódzkiej nr 801 (Al. Nadwiślańska);
  - budowa nowych odcinków i przebudowa pozostałej części drogi wojewódzkiej nr 721.

### 1.2 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do podstawowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie miasta Józefowa, które w znaczący sposób wpłyną będą na dalszy rozwój miasta, zaliczono:

- w zakresie inżynierii:
  - dalsza sukcesywna rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;
- w zakresie komunikacji:
  - budowa, przebudowa i modernizacja sieci dróg powiatowych i gminnych;
  - rozwój komunikacji publicznej w oparciu o powiązania z m. st. Warszawą;
- w zakresie prowadzenia polityki społecznej:
  - inwestycje dotyczące systemu oświaty w szczególności: budowa nowych przedszkoli, biblioteki publicznej oraz perspektywicznie szkoły;
  - realizacja zadań z zakresu pomocy społecznej, przede wszystkim zwiększania komunalnej substancji mieszkaniowej;
  - stworzenie centrum administracyjnego, kulturalnego oraz usługowo handlowego o znaczeniu ogólnomiejskim w rejonie siedziby Urzędu Miasta;
  - realizacja zadań w zakresie bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa nowej remizy strażackiej;
  - rozbudowa cmentarza miejskiego.

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym zilustrowane zostało na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta”, poprzez oznaczenie:

- terenów wskazanych do realizacji miejskich inwestycji celu publicznego, dla których przyjmuje się, że funkcje stanowiące realizację zadań lokalnych powinny stanowić dominujące przeznaczenie (pod względem zajmowanego przez nie terenu lub znaczenia w skali i dla miasta);

- terenów, w obrębie których powinny się znajdować większe przestrzenie publiczne.

Na w/w planszy wskazano również obszary potencjalnego rozwoju miasta, w ramach których szczególnie preferuje się lokalizację inwestycji o charakterze publicznym, tj. celu publicznego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale także inwestycji dotyczących zieleni publicznej, sportu, parkingów publicznych.

Przy sporządzaniu planów miejscowych, również na terenach zabudowy mieszkaniowej, oparte są na przeznaczeniu działek, pozyskanych przez miasto, pod skwery i zieleńce miejskie.

### 1.3 Kierunki sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na planszy „Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta” przedstawione zostały:

- Granice terenów, dla których obowiązują plany miejscowe w skali 1 : 1000;
- Granice terenów, dla których obowiązują plany miejscowe w skali 1 : 5000;
- Granice terenów w ramach wyżej wymienionych predysponowane do opracowania planów miejscowych w trybie obecnie obowiązującej ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Zasięgi obszarów, w ramach których opracowywane są plany miejscowe.

W Studium przyjęto więc założenie, że wszystkie tereny przewidziane do urbanizacji, na których nie obowiązują żadne plany zagospodarowania przestrzennego lub na których ustalenia obowiązującego planu różnią się od przewidywanych w niniejszym opracowaniu, względnie wymagają dostosowania do aktualnych przepisów, będą sukcesywnie obejmowane planami miejscowymi. Zakłada się zatem, że władze miasta dążyć będą do stworzenia prawa lokalnego dla wszystkich terenów w granicach administracyjnych. Oznacza to, że na etapie sporządzania planów miejscowych wszystkie działki wskazane w Studium pod zabudowę, a stanowiące jeszcze grunty ewidencyjnie rolne i leśne, nie posiadające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, będą wymagały uzyskania tej zgody, według zasad zawartych w przepisach odrębnych.

## PODSUMOWANIE - UZASADNIENIE I SYNTETA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Przyjęte w niniejszym opracowaniu rozwiązania – wskazane kierunki polityki przestrzennej i ustalenia – stanowią kontynuację prowadzonej już polityki, wcześniej wyrażanej w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta z 1989 r. oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym w 2001 r. , **zmienionym w roku 2010 i 2016.**

Wytyczone kierunki i ustalenia są doprecyzowywane i uszczegóławiane, w stosunku do konkretnych terenów zmienia się wskazane pierwotnie stanowisko, ale podejście do zagadnień ogólnych, wizja miasta, są kształtowane według zasad dotychczasowych.

Potrzeba uaktualnienia studium wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania kierunku polityki przestrzennej do zmieniających się przepisów, w tym dotyczących ochrony przyrody – niektóre z nich od 2001 r. zostały złagodzone, inne zaostrzone. W sposób oczywisty ustalenia studium muszą również maksymalnie uwzględnić bieżące potrzeby inwestycyjne – ogólnospołeczne i indywidualne. Uwarunkowania istniejące w mieście nie zmieniają się jednak w żaden zasadniczy sposób – nadal najważniejsze z nich wnioski to konieczność ochrony środowiska przyrodniczego. Aktualne pozostaje zatem dotychczasowe twierdzenie, że w tych względów urbanizacyjne tendencje rozwojowe muszą być ograniczane.

**Zmiana Studium z 18 grudnia 2020 r. sankcjonuje rozwój Józefowa jako osadnictwa głównie mieszkaniowego, jednorodzinnego, uzupełnionego usługami zarówno kształtującymi się w układy pasmowe wzdłuż linii kolejowej i drogi wojewódzkiej 801 jak i rozproszonymi wśród zabudowy mieszkaniowej - wzajemne zastępowanie funkcji mieszkaniowych usługami i usług zabudową mieszkaniową na kilkunastu działkach rozproszonych w zespole miejskim o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zasadniczo nie zmienia bilansów terenowych w skali miasta. W wylotu ul. Wyszyńskiego do drogi 801 w zmianie**

Studium utrzymano zespół funkcji usługowych, zastępując usługi handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> turystyką, korelującą z terenami rekreacyjnymi i przyrodniczymi doliny Wisły. W rejonie węzła drogi wojewódzkiej 721 z ul. Piłsudskiego wzmocniono funkcje usługowe, zastępując nią wcześniejszą zabudowę mieszkaniową, nieadekwatną dla sąsiedztwa węzła drogowego i oczyszczalni ścieków. Zmiana wprowadza także ujednoczenie oznaczenia terenów położonych w międzywalu Wisły, w granicach administracyjnych miasta - ze względu na wahania poziomu wody w Wiśle oraz starorzeczu Świdra ściśle określenie granic pomiędzy wodą z terenami zieleni naturalnej nie jest możliwe ani potrzebne. Zmiana Studium uwzględnia i kontynuuje wymagania i zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, zawarte w Studium. Układ drogowy, w tym przebiegi dróg wojewódzkich i powiatowych, oraz przebieg linii kolejowej pozostają bez zmian. Struktura osadnicza, systemy drogowe oraz infrastrukturalne pozostają zgodne z Planem Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego z 19 grudnia 2018 roku. Zgodnie z tym planem w zmianie Studium wprowadzono zapis o realizacji drogi wodnej o szczególnym znaczeniu w korycie rzeki Wisły.