

ZAŁACZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_/VIII/2023  
RADY MIASTA JÓZEFOWA Z DNIA \_\_\_\_\_ 2023 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO (APP)  
OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE MIASTA JÓZEFOWA**

**TEKST ANALIZY**



**Na zlecenie:**  
**BURMISTRZA MIASTA JÓZEFOWA**  
UL. KARDYNAŁA WYSZYŃSKIEGO 1  
05-420 JÓZEFÓW

**opracował:**  
**mgr inż. arch. Zbigniew Kaiser**  
kwalifikacje do wykonywania  
zawodu urbanisty nr WA-325/KW/187/2014

**autor zdjęć: Filip Kaiser**

**LISTOPAD 2023**

## **SPIS TREŚCI:**

<b>1. WPROWADZENIE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ANALIZA I OCENA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA JÓZEFOWA.....</b>	<b>6</b>
A. ZMIANY W KRAJOBRAZIE MIASTA.....	6
B. WYDAWANE POZWOLENIA NA BUDOWĘ.....	10
C. WYDAWANE DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO .....	12
D. WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ.....	13
E. REALIZACJA INWESTYCJI DROGOWYCH.....	13
<b>3. ANALIZA I OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO (APP) MIASTA JÓZEFOWA.....</b>	<b>14</b>
A. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	14
B. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	17
<b>4. OCENA POSTĘPU W OPRACOWYWANIU AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JÓZEFOWA.....</b>	<b>28</b>
A. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	28
B. OPRACOWYWANE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	36
C. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JÓZEFOW W 2020 ROKU .....	39
D. UCHWAŁA NR 336/VIII/2021 O ZASADACH I WARUNKACH SYTUOWANIA OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY, TABLIC REKLAMOWYCH I URZĄDZEŃ REKLAMOWYCH ORAZ OGRODZEŃ, TZW. „UCHWAŁA KRAJOBRAZOWA” .....	40
<b>5. ANALIZA I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA JÓZEFOWA Z ART. 15 ORAZ ART.16 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....</b>	<b>41</b>
<b>6. PODSUMOWANIE - WNIOSKI Z PRZEPROWADZONYCH ANALIZ.....</b>	<b>42</b>
<b>7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH DLA TERENU MIASTA JÓZEFOWA.....</b>	<b>44</b>

## **INTEGRALNA CZĘŚCIĄ OPRACOWANIA SĄ MATERIAŁY DODATKOWE**

- **SCHEMATY:**
  - 1. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - 2. WNIOSKI ZŁOŻONE DO STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH
  - 3. PLANY MIEJSCOWE: OBOWIĄZUJĄCE, SPORZĄDZANE I WSKAZANE O SPORZĄDZENIA
- **PLANSZA W SKALI 1:10.000**
- **MATERIAŁY DODATKOWE - WYKAZY**

## 1. WPROWADZENIE

### **Celem opracowania jest ocena aktualności aktów planowania przestrzennego zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W aktualnym brzmieniu art.32 w/w ustawy, obowiązującym od 24.09.2023 r. wymieniono dwa rodzaje aktów planowania przestrzennego, które mają podlegać ocenie aktualności: plan ogólny i plany miejscowe.

Z uwagi na krótki czas obowiązywania nowej wersji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie przystąpiono jeszcze do sporządzania planu ogólnego.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy w brzmieniu przed nowelizacją ocenie aktualności podlegały: studium i plany miejscowe

Opracowanie jest wykonywane w szczególnej sytuacji formalno-prawnej, tuż po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (obowiązującej od 24.09.2023 r.), która jako nadrzędny akt planistyczny gminy wyznacza plany ogólne.

Zgodnie z Art. 65. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.: *Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.*

Do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono m.in. Art. 13a. ust. 5. W brzmieniu: *Plan ogólny w zakresie, o którym mowa w: ust. 4 pkt 1 i pkt 2 lit. b, uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

Tak więc plan ogólny będzie dokumentem nadrzędnym nad planami miejscowymi, podobnie jak dotychczas studium. Będzie miał jednak także rolę nadrzędną nad decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie musiały być zgodne ze studium.

**Nakazane ustawą zastępowanie studiów planami ogólnymi zbiega się z konkretną sytuacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa w stosunku do którego wyczerpano możliwości częściowych zmian.** Studium zatwierdzono uchwałą Nr 273/III/2001 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 1 lutego 2001 r., a następnie zmieniano:

- uchwałą Nr 330/V/2010 Rady Miasta Józefowa z dnia 15 lipca 2010 r.,
- uchwałą Nr 174/VII/2016 Rady Miasta Józefowa z dnia 24 maja 2016 r.
- oraz uchwałą Nr 263/VIII/2020 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 grudnia 2020 r.

**Zakres opracowania, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera: analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenę postępu w opracowaniu planów miejscowych, wieloletnie programy ich sporządzania z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.**

Ponieważ nie wpłynęły dotychczas wnioski o zmianę planu ogólnego, przeprowadzono analizę wniosków o zmianę studium. W przypadkach, gdy stwierdzono zasadność zmiany studium, nie nastąpi przystąpienie do zmiany tego dokumentu - jego ważność wygaśnie z mocy nowelizowanej ustawy, ale wnioski te będą mogły być rozważone przy tworzeniu Planu Ogólnego, który będzie nowym nadrzędnym dokumentem planistycznym miasta.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie wyników niniejszej analizy: *Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.*

Ponieważ, według art. 32 ust. 3 ustawy: *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu*

miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 w niniejszej analizie przeprowadzono szczegółową analizę zgodności planów miejscowych z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy. Z uwagi na brak planu ogólnego nie przeprowadzono jego oceny z wymogami określonymi w art. 13b–13g.

**Analizie został poddany w szczególności okres od opracowania poprzedniej analizy aktualności studium i planów miejscowych w 2018 r. (pod koniec VII kadencji Rady Miasta Józefowa) do połowy 2023 r. (pod koniec VIII kadencji Rady Miasta Józefowa).**

**Miasto Józefów położone jest w centralnej części województwa mazowieckiego w powiecie Otwockim. Józefów graniczy bezpośrednio z Warszawą, leży u ujścia rzeki Świder do Wisły, w odległości około 20 km od centrum Warszawy oraz około 4 km od centrum Otwocka.**

Liczba ludności miasta wynosiła w dniu 31.12.2022 – 21 116 osób (wg danych GUS). Miasto zajmuje powierzchnię 23,92 km<sup>2</sup> (2392 ha), a więc gęstość zaludnienia wynosi 883 osób na 1 km<sup>2</sup>.

W ogólnej powierzchni występuje duży udział lasów. Przeważa zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych, występują także tereny łąk i pastwisk w dolinie Wisły. Znikomy jest w powierzchni miasta udział terenów rolnych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa większość obszaru miasta zakwalifikowano jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym na znacznej powierzchni (szczególnie w pasie wzdłuż linii kolejowej) dopuszczono zabudowę wielorodzinną małogabarytową. Zabudowa mieszkaniowa ma być realizowana w przewadze na działkach leśnych lub z zielenią o charakterze leśnym.

W studium wyznaczono także tereny: usług miastotwórczych i ogólnomiejskich; tereny siedzib zgromadzeń religijnych; usług różnych; turystyki, sportu i rekreacji; produkcji, magazynowania i składowania; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; cmentarzy. **Pozostawiono znaczne powierzchnie terenów otwartych: lasów (w tym dolesień); zieleni naturalnej, nadrzecznej, łąk i pastwisk; wód powierzchniowych.**

Na terenie miasta krzyżują się 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).

W Studium zarezerwowane są tereny dla projektowanych odcinków w/w dróg, w tym przeprawy przez Wisłę w ciągu drogi nr 721 w kierunku Konstancina-Jeziorny.

Istotnym krokiem w kierunku realizacji nowego przebiegu drogi nr 801 było uchwalenie w 2022 roku planów miejscowych ustalających teren trasy Nadwiślańskiej.

Przez miasto na kierunku północ - południe przebiega linia kolejowa Warszawa – Piława, po której kursują także pociągi warszawskiej Szybkiej Kolei Miejskiej (SKM). W obrębie miasta znajdują się dwa przystanki kolejowe: "Michalin" i "Józefów". Linie autobusowe, łączą Józefów z Warszawą, Otwockiem, Karczewem. W południowym rejonie miasta znajduje się odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Większość obszaru miasta Józefowa objęta jest formami ochrony przyrody. Dolina Wisły wchodzi w skład obszaru Obszarem Specjalnej Ochrony Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły – Obszar ptasi PLB140004. Dolina Wisły, Lasy i część terenów zurbanizowanych jest objęta Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W granicach administracyjnych miasta znajdują się także części Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz rezerwatów przyrody - Wyspy Zawadowskie, Wyspy Świderskie i Świder, a także Pomniki Przyrody oraz budynki wpisane do Rejestru Zabytków. Zgodnie z przepisami szczególnymi, lasy położone w granicach administracyjnych miasta mają status lasów ochronnych.

Jak zapisano w Studium miasta: „Józefów charakteryzuje się specyficznym klimatem lokalnym kształtowanym śródleśnym 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 uzdrowiskowych klimatu miasta” (str. 14)

**Liczba 21 tysięcy mieszkańców została przekroczona w 2020 roku i od tego czasu nadal wzrasta, choć wolniej niż w latach poprzednich.**

Zmiany liczby ludności obrazuje poniższa tabela. Dla porównania zamieszczono dane dotyczące całego powiatu otwockiego; jak widać w całym powiecie tempo wzrostu liczby ludności jest podobne.

**Tab.1. Stan ludności zgodnie z faktycznym miejscem zamieszkania wg podziału administracyjnego na dzień 31 XII (dane GUS)**

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
<b>Miasto Józefów</b>	<b>20 488</b>	<b>20 605</b>	<b>20 724</b>	<b>21 016</b>	<b>20 998</b>	<b>21 116</b>
Powiat otwocki	123 770	124 036	124 352	126 695	126 449	126 649

**Znaczną tendencję wzrostową wykazywała w ostatnich latach ilość podmiotów gospodarczych.** W całym powiecie otwockim można obserwować nieco powolniejszy wzrost.

**Tab.2. Ilość podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w rejestrze REGON (dane GUS):**

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
<b>Miasto Józefów</b>	<b>3 617</b>	<b>3 639</b>	<b>3 768</b>	<b>3 882</b>	<b>4 040</b>	<b>4 168</b>
Powiat otwocki	15 745	15 941	16 521	16 965	17 668	18 318

**Stopa bezrobocia w 2022 roku wynosiła 1,9%.**

Poniższa tabela obrazuje tendencję spadkową stopy bezrobocia, wraz z porównaniem z danymi dotyczącymi całego powiatu otwockiego. Najbardziej zauważalny jest jej gwałtowny spadek w 2022 roku. Jak to obrazuje tabela, sytuacja na rynku pracy w Józefowie jest nieco lepsza niż w całym powiecie.

**Tab.3. Udział procentowy liczby bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (dane GUS)**

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
<b>Miasto Józefów</b>	<b>3,0</b>	<b>2,5</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,9</b>
Powiat otwocki	3,3	2,7	2,5	3,3	2,8	2,3

## 2. ANALIZA I OCENA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA JÓZEFOWA

### a. ZMIANY W KRAJOBRAZIE MIASTA

Najbardziej znaczące zmiany w krajobrazie miasta w latach 2018-2023 dotyczyły wymienionych poniżej rejonów.

- **Centrum Józefowa, w rejonie siedziby urzędu miasta i stacji kolejowej było miejscem inwestycji publicznych pozytywnie wpływających na krajobraz miasta.**

W Willi "Frankówka" (Wyszyńskiego 2) wyremontowanej i przebudowanej z zachowaniem cech charakterystycznych dla drewnianych „świdermajerów” znalazł siedzibę "Dom Nauki i Sztuki". Wokół drewnianej willi zachowano wartościowy drzewostan oraz odnowiono i uzupełniono małą architekturę, a także ulokowano tężnię i popiersie Marszałka J. Piłsudskiego.

Odnowienie willi i uporządkowanie jej bezpośredniego otoczenia pozytywnie wpłynęło na krajobraz miasta. Tym bardziej zauważalny jest dysonans reprezentacyjnego popiersia Marszałka J. Piłsudskiego ze stanowiącymi tło popiersia obiektami: tylną ścianą siedziby Ochotniczej Straży Pożarnej i bilbordem reklamowym.

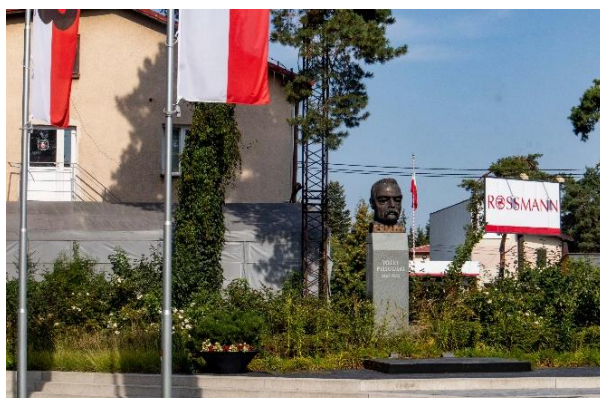
Zwraca także uwagę odrębność stylowa obiektów małej architektury otaczających willę oraz rozlokowanych przy Miejskim Ośrodku Kultury (Wyszyńskiego 1). Różne formy zabytkowej willi i MOK-u uzasadniają odrębne style „mebli ulicznych” w ich otoczeniu. Wskazane jest jednak rozważenie w przyszłości uzyskanie większej spójności obiektów małej architektury lokalizowanych w tym samym rejonie miasta.



*Wyremontowana i przebudowana willa "Frankówka" z otaczającą zielenią i małą architekturą*



*Tężnia w otoczeniu willi*



*popiersie Marszałka J. Piłsudskiego*

- **Nad Świdrem w rejonie ulicy Jarosławskiej zaaranżowano tereny rekreacyjne wyposażając je w obiekty małej architektury i zieleni urządzoną.**

Problem stanowi bliskie sąsiedztwo głównej przestrzeni wypoczynkowej mieszkańców i gości miasta Józefowa z lokalizowanymi tu obiektami infrastrukturalnej obsługi miasta: oczyszczalnią ścieków i punktem selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK).

Poprzez odpowiednie środki architektoniczne zadbano, aby mniej rażąco był dysonans przestrzeni publicznej z obiektami oczyszczalni ścieków. Wpłynęły na to: zachowana otaczająca zieleni, mniejsze i rozdrobnione bryły budynków, ich detal nawiązujący do charakterystycznej architektury drewnianej Józefowa, a także materiał i kolorystyka.

Niestety bardziej masywna bryła PSZOK-u nie została wyposażona w detal i materiały „zmięszczające” techniczny charakter obiektu. W zagospodarowaniu terenu dominuje pozbawiony zieleni plac rozładunkowy z rampami. Wskazane będą dodatkowe działania w celu zminimalizowania dysonansu głównej przestrzeni rekreacyjnej miasta z punktem selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, stworzenia buforu zieleni oddzielającego przestrzeń rozładunkową PSZOK-u od terenów rekreacyjnych. Z pewnością korzystnie wpłyną na wizerunek tej technologicznej przestrzeni, planowane w najbliższym czasie nasadzenia, m.in. bluszczu.



*Obiekty rekreacyjne nad Świdrem,  
w tle oczyszczalnia ścieków*



*Obiekty rekreacyjne nad Świdrem, w tle punkt  
selektywnej zbiórki odpadów komunalnych  
(PSZOK)*

- **Przy rondzie Tadeusza Nalepy wybudowano supermarket Lidl (ul. Wyszyńskiego 35)**

Nowoczesna forma sklepu jest charakterystyczna dla przedmieść aglomeracji, jednakże dyskusyjny jest wpływ tego typu budynku z wielkim placem parkingowym na wizerunek jednej z najważniejszych przestrzeni publicznych miasta-ogrodu – ul. Wyszyńskiego.



*Sklep Lidl - widok z ronda Nalepy*



*Sklep Lidl – plac parkingowy przed sklepem*

- **Przy rondzie Andriollego wybudowano restaurację Mc Donald's (ul. Wspólna 25)**

Ulokowanie wokół ronda Andriollego sieciowych restauracji Mc Donald's (wcześniej także KFC) determinuje wizerunek jednej z głównych „bram miasta”. Duża ilość reklam i słupy linii wysokiego napięcia pogłębiają negatywny odbiór przestrzeni ronda podobnego do wielu innych tego typu węzłów tras komunikacyjnych na przedmieściach wielkich miast.

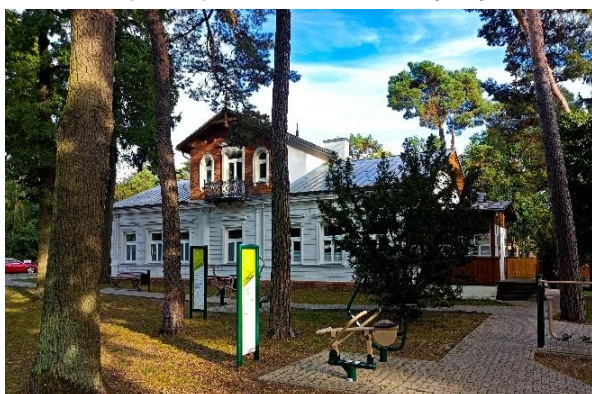


*Restauracje Mc Donald's i KFC - widoki z ronda Andriollego*

Zasygnalizowane powyżej problemy krajobrazowe wskazują na istotną rolę jaką w krajobrazie Józefowa odgrywają lasy i starodrzew stanowiące zielone „tło” architektury. Spośród omówionych, zrealizowanych w ostatnim okresie, ważnych dla miasta obiektów, niewątpliwie najbardziej pozytywne efekty krajobrazowe uzyskano przekształcając otoczenie willi Frankówka z zachowaniem wartościowej zieleni. Należy tu wymienić także dokonany wcześniej (w 2019 roku) remont willi „Balbinów” (Wyszyńskiego 11), która do czasu remontu „Frankówki” pełniła funkcję "Domu Nauki i Sztuki". Również w tym przypadku korzystne było zachowanie otaczających drzew pomiędzy którymi rozlokowano obiekty rekreacyjne – siłownię plenerową. W mieście przybyło w okresie ostatnich 5 lat wiele innych uporządkowanych przestrzeni publicznych, skwerów, placów zabaw, urządzeń sportowych.

Skutkiem refleksji wywołanych omawianymi powyżej negatywnymi przykładami wielkich parkingów towarzyszących sklepom, są podejmowane przez miasto inicjatywy zmiany planów miejscowych dopuszczających wielkopowierzchniowy handel i usługi generujące duże potrzeby parkingowe. Miasto zamierza zmienić na park miejski przeznaczenie niezagospodarowanych jeszcze terenów w centrum Józefowa przy ulicy Wyszyńskiego między ulicą Parkową i Świderską.

W krajobrazie miasta nadal dominują lasy, a zabudowa mieszkaniowa i usługowa w większości przypadków dobrze wpisuje się w „zielone” otoczenie. Interesującym przykładem zastosowania gabarytów i detalu charakterystycznego dla „leśnego” Józefowa jest komunalny budynek wielorodzinny wybudowany przy ul. Wyszyńskiego 99.



*Wyremontowana willa "Balbinów" z otaczającym terenem rekreacyjnym*



*Komunalny budynek wielorodzinny przy ul. Wyszyńskiego 99*



Najwięcej budynków usługowych powstaje przy ulicach Sikorskiego i Piłsudskiego, wzdłuż linii kolejowej. Charakterystycznym przykładem jest nowy budynek przy ulicy Sikorskiego 25, w rejonie stacji Michalin. Prawie przy każdej ulicy budowany jest nowy lub rozbudowywany istniejący dom jednorodzinny.



Zabudowa na zadrzewionych działkach przy ul. Tatrzańskiej w osiedlu Górki



Budynek usługowy przy ulicy Sikorskiego 25 w rejonie stacji Michalin

Należy zwrócić uwagę, że znaczna część istotnych dla krajobrazu miasta budynków powstaje wciąż w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Prowadzenie inwestycji na podstawie ustaleń planu miejscowego, jak miało to miejsce np. w rejonie willi „Frankówka”, umożliwiłoby większy wpływ władz i mieszkańców miasta i na jego zagospodarowanie i ochronę unikalnego, leśnego krajobrazu Józefowa.

Stopniowo zauważalne jest wprowadzanie w życie tzw. *uchwały reklamowej* z 2021 r. Największy problem stanowią reklamy, które nadal szpecą otoczenie dróg wojewódzkich.



Reklamy przy skrzyżowaniu ul. Nadwiślańskiej z ul. Wyszyńskiego i przy Rondzie Andriollego



Poprawia się z kolei estetyka dróg lokalnych. Przybywa w mieście ulic wyposażonych w chodniki i drogi rowerowe.

Zauważalne są także w krajobrazie liczne interwencje nadzorcze pracowników urzędu miasta nad procesami budowlanymi na terenie miasta. W okresie od 1 listopada 2018 r. do 31 maja 2023 r. wykryto 45 niezgodności, głównie w zakresie nieprawidłowej lokalizacji lub formy ogrodzeń oraz nielegalnie postawionych obiektów. Lata praktyki umożliwiły wypracowanie mechanizmów zaradczych w zakresie nadzoru nad przestrzenią Miasta i tak wcześniej wykryte nieprawidłowości, w miarę możliwości, są zgłaszane bezpośrednio inwestorom lub ich projektantom. Wczesne wykrycie nieprawidłowości i bezpośrednia forma komunikacji z zapobiegają dużym stratom finansowym inwestorów.

## b. WYDAWANE POZWOLENIA NA BUDOWĘ

W Józefowie powstają przede wszystkim budynki mieszkaniowe jednorodzinne (dotyczy ich około 93% decyzji dotyczących nowych i rozbudowywanych budynków). W ciągu 5 lat objętych analizą wydano 574 pozwolenia na budowę lub rozbudowę budynków jednorodzinnych. Budynki mieszkalne jednorodzinne można budować także w oparciu o zgłoszenie prac budowlanych – w ciągu 5 lat skutecznie zgłoszono przystąpienie do budowy 20 domów jednorodzinnych.

Kilka decyzji rocznie dotyczy nowych i rozbudowywanych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, najczęściej budowanych wzdłuż linii kolejowej - przy ulicach Piłsudskiego i Sikorskiego. Kilka decyzji dotyczyło budowy obiektów usług oświaty: nowe przedszkole w rejonie ul. Grotgiera i Asnyka, a także rozbudowa szkół przy ul. Granicznej i Skargi. Wydano decyzje o modernizacji willi Frankówka przy ul. Wyszyńskiego z przeznaczeniem na usługi kultury, a także na budowę nowej biblioteki publicznej przy ul. Asnyka. Występują także decyzje dotyczące obiektów służby zdrowia i usług typu fitness. Decyzje dotyczące obiektów produkcyjnych lub magazynowych wydawane były w rejonach ulic: Granicznej, Piłsudskiego i Wiązowskiej. Wydano 4 decyzje dotyczące budowy budynków wielorodzinnych przy ulicach: Rejtana, Wiązowskiej, Wyszyńskiego i 3 Maja.

Z istotnych decyzji związanych z wyposażeniem przestrzeni publicznych należy zwrócić uwagę na decyzję dotyczącą budowy tężni przy ul. Wyszyńskiego w rejonie willi Frankówka oraz toalety publicznej na skwerze w centrum Michalina przy ul. Małej, a także parkingu i małej architektury nad Świdrem przy ul. Jarosławskiej. W rejonie siedziby Urzędu Miasta zgłaszano także prace budowlane, dotyczące m.in.: popiersia Marsz. Piłsudskiego i małej architektury.

W grupie decyzji związanych z sieciami infrastruktury miejskiej przeważa liczba inwestycji związanych z rozbudową sieci gazociągowej.

**Tab. 4. Liczba pozwoleń na budowę wydanych w okresie od połowy 2018 r. do połowy 2023 r. na terenie miasta Józefowa, przez starostę Otwockiego**

lp.	rok	Budynki nowe i rozbudowywane (z wyjątkiem dec. dot. budynków gospodarczo-garażowych i projektów zamiennych)			Budynki gospodarczo-garażowe, obiekty nie będące budynkami, przebudowy, remonty, rozbiórki, projekty zamienne				Liczba wydanych pozwoleń na budowę łącznie
		Bud. jednorodzinne	Bud. wielorodzinne	Budynki usługowe, usługowo-mieszkaniowe, produkcyjne, magazynowe	Bud. gosp. odarczo-garażowe, inne obiekty, przebudowy, remonty, rozbiórki	Sieci infrastruktury	Wewn. instal. gazowa budynku	Projekty zamienne	
1	II półrocze 2018	61	0	6	19	8	68	5	161
2	2019	113	1	6	22	9	135	15	301
3	2020	108	0	8	23	5	143	25	312
4	2021	152	2	2	14	8	157	17	352
5	2022	112	1	9	29	1	105	16	273
6	I półrocze 2023	34	0	3	14	4	32	3	90
	od poł. 2018 do poł. 2023	<b>574</b>	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>121</b>	<b>35</b>	<b>640</b>	<b>81</b>	<b>1489</b>

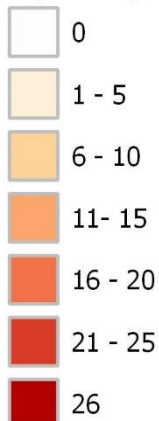
Szczegółowe zestawienia wydanych pozwoleń na budowę oraz wybranych skutecznych zgłoszeń robót budowlanych podano w osobnym zeszycie **MATERIAŁY DODATKOWE - WYKAZY**



## Legenda

44 granice i numery obrębów geodezyjnych

Liczba pozwoleń na budowę wydanych w okresie od połowy 2018 r. do połowy 2023 r. dotyczących nowych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i magazynowych w poszczególnych obrębach geodezyjnych



### c. WYDAWANE DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

**Liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy utrzymywała się na poziomie ok.100 decyzji rocznie.** Zdecydowanego spadku ich liczby można spodziewać się w tym roku.

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczą przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (404 decyzje - około 90% wszystkich wydawanych). Budynków mieszkalnych dotyczą decyzje w sprawie budowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany użytkowania.

W sprawie budowy budynków wielorodzinnych wydano 3 decyzje: 1 dot. budynku przy ul. Sikorskiego 81 (6 lokali mieszkalnych) oraz 2 dot. zmiany sposobu użytkowania poddaszy w istniejącym budynku przy ul. Kopernika 13.

W grupie 32 decyzji wydanych na zabudowę usługową (lub usługowo-mieszkaniową) przeważają decyzje dotyczące budynków handlowych i biurowych, a także sporadycznie usług medycznych, gastronomicznych, hotelowych, rekreacyjnych oraz warsztatów

Wydano 1 decyzję na zabudowę produkcyjną. Zaledwie 11 decyzji dotyczyło budowy garażu lub budynku gospodarczego. 1 decyzja dotyczyła pylonu reklamowego.

**W zasadzie nie występuje na terenie miasta problem wykraczania wydawanych decyzji o warunkach zabudowy poza zasięg terenów przeznaczonych do zabudowy w Studium.** Nieznacznie przekroczyły ten zakres 2 decyzje: na końcu ul. Księżycowej i przy ul. Matejki 41d. Dzięki uchwaleniu pod koniec 2021 roku planów miejscowych obejmujących korytarz drogi wojewódzkiej nr 801, straciły ważność decyzje o warunkach zabudowy wydawane w korytarzu trasy. Wprawdzie w wydanych decyzjach zapewniane było zachowanie rezerwy terenu pod trasę, jednak dopiero uchwalenie planów miejscowych uniemożliwiających wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest skuteczną ochroną korytarza drogi wojewódzkiej. W rejonie ul. Nadwiślańskiej wydawane były decyzje na wszelkiego rodzaju obiekty usługowe, także na terenach, gdzie w Studium ustalono jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

W zachodniej części miasta występuje problem wydawania decyzji o warunkach zabudowy budynków bliźniaczych projektowanych wzdłuż dróg wewnętrznych na długich „porolnych” parcelach, szczególnie dotyczy to rejonu Górek i Nowej Wsi. Grozi to wygradzaniem rozległych obszarów oraz kłopotami z obsługą komunikacyjną działek sąsiednich. W obszarach Górek i Nowej Wsi wydawanych jest także najwięcej decyzji na budowę zbiorników na nieczystości płynne. Pomimo rozbudowy w mieście sieci kanalizacyjnej nadal w około 28% decyzji o warunkach zabudowy ustalona jest budowa szamba.

**Tab. 5. Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od 2014 r. do połowy 2018 r. na terenie miasta**

lp	rok	Zabudowa jednorodzinna	Zabudowa wielorodzinna	Zabudowa, usługowa, usługowo-mieszkan.	Zabudowa produkcyjna	Budynki gospodarczo-garażowe i reklamy	Liczba wydanych decyzji łącznie
1	II półrocze 2018	39	-	4	-	1	44
2	2019	93	1	4	-	4	102
3	2020	73	-	6	-	1	80
4	2021	94	-	6	-	1	101
5	2022	86	2	10	1	5	104
6	I półrocze 2023	19	-	2	-	-	21
	od połowy 2018 do połowy 2023	404	3	32	1	12	452

**Z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego najwięcej dotyczyło inwestycji infrastrukturalnych, w tym przede wszystkim budowy gazociągów-**

Wydane w tym okresie 3 decyzje o ustaleniu lokalizacji kubaturowych inwestycji celu publicznego dotyczyły:

- budowy w rejonie ul. Asnyka budynków miejskiej biblioteki publicznej oraz przedszkola;
- przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku dawnej stacji kolejki wąskotorowej na ogólnodostępny obiekt kulturalny przy ulicy Wawerskiej 31.

**Tab.6. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w okresie od połowy 2018 r. do połowy 2023 r. na terenie miasta**

lp.	Rok	Inwestycje kubaturowe	infrastruktura techniczna	drogi	Liczba wydanych decyzji łącznie
1	II półrocze 2018	-	4	-	4
2	2019	-	26	2	28
3	2020	-	15	-	15
4	2021	2	1	-	3
5	2022	1	9	1	11
6	I półrocze 2023	-	3	-	3
	od połowy 2018 do połowy 2023	3	58	3	64

**Szczegółowe zestawienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego podano w osobnym zeszycie MATERIAŁY DODATKOWE - WYKAZY**

**d. WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

Najważniejszą ukończoną inwestycją w zakresie infrastruktury technicznej była nowa oczyszczalnia ścieków.

W ciągu ostatnich 5 lat najistotniejszy postęp w wyposażaniu infrastrukturą techniczną nastąpił w zakresie sieci gazowej, która objęła ponad 99% obszaru miasta. Znacznie mniejszy postęp nastąpił w rozwoju sieci wodociągowo-kanalizacyjnych. Największe braki w dostępie do wodociągu i kanalizacji występują w rejonach Nowej Wsi i Górek.

**Tab.7. Korzystający z instalacji w % ogółu ludności miasta Józefów (dane GUS):**

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
wodociąg	61,2	61,7	62,6	63,4	64,3
kanalizacja	73,4	73,8	74,5	75,2	76,0
sieci gazowe	74,0	74,5	74,9	97,9	99,2

**e. REALIZACJA INWESTYCJI DROGOWYCH**

Od połowy 2018 roku do połowy 2023 roku Burmistrz Miasta Józefowa uzyskał 11 decyzji zezwalających na rozbudowę lub budowę dróg gminnych. W okresie tym w mieście było prowadzonych rokrocznie około kilkanaście przebudów i remontów ulic nie wymagających uzyskania ZRID.

**Szczegółowe zestawienia wydanych decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowej podano w osobnym zeszycie: MATERIAŁY DODATKOWE - WYKAZY**

### **3. ANALIZA I OCENA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO (APP) MIASTA JÓZEFOWA**

#### **a. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Przeanalizowano 30 wniosków dotyczących zmiany studium, które wpłynęły do Urzędu Miasta Józefowa od połowy 2018 roku do połowy 2023 roku.

Najczęściej, bo aż w 17 przypadkach wnioskowano o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych.

Brak jest uzasadnienia wprowadzania nowej zabudowy kosztem lasów - zapasy terenów budowlanych na 40 lat przekreślają możliwość wskazywania nowej zabudowy kosztem lasów.

Działki objęte wnioskami znajdują się w obszarach podlegających ochronie przyrody, więc proponowane zmiany w większości przypadków mogłyby nie zostać uzgodnione na etapie sporządzania planów miejscowych. Część działek położona jest w Mazowieckim Parku Krajobrazowym lub jego otulinie. Pozostałe znajdują się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w większości położone są w głębi terenów leśnych.

#### **10 zgłoszonych kwestii, dotyczyło zamiaru realizacji usług.**

W przypadku 2 złożonych wniosków była już w trakcie zmiana studium zakończona w 2020 roku, która spowodowała zmianę przeznaczenia kierunkowego zgodnie z treścią wniosków.

W 3 przypadkach wnioskowane zmiany byłyby wskazane ze względu na brak zabudowy mieszkaniowej lub innych funkcji chronionych w sąsiedztwie oraz położenie w sąsiedztwie tras komunikacyjnych generujących uciążliwości.

W 2 przypadkach zmiany są niezasadne ze względu na położenie wewnątrz spokojnych obszarów zabudowy mieszkaniowej.

W 1 przypadku wnioskowano o zmianę obecnego przeznaczenia kierunkowego pod usługi turystyki, sportu i rekreacji na usługi o profilu ogólnym. Byłoby to niewskazane ze względu na położenie obszaru w dolinie rzeki Świder.

W stosunku do 2 wniosków niezasadne byłoby uwzględnianie wniosku o usługi ze względu na położenie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, ale są to obszary położone przy przewidzianej do rozbudowy drodze wojewódzkiej nr 721. Działki mogą mieć problem z bezpośrednią obsługą z drogi regionalnej. Wprawdzie lokalizacja usług byłaby tam wskazana ze względu na uciążliwości, jednak wnioski dotyczą pojedynczych działek, a nie całych kwartałów zabudowy, a nie powinno się doprowadzać do sąsiedztwa funkcji kolidujących.

#### **W 2 przypadkach wnioski dotyczyły zamiaru zmiany przeznaczenia usługowego na mieszkaniowe.**

Mieszkańcy rejonu ulic Rejtana i Dobrej wnioskowali o rezygnację z koncepcji realizacji na ich działkach usług publicznych. Ich dążenia są zgodne z aktualną polityką miasta.

Zasadna jest także rezygnacja z rezerwowania terenów pod usługi kultu religijnego wnioskowana przez Braci Franciszkanów.

Został złożony także 1 wniosek Ochotniczej Straży Pożarnej o pozostawienie dotychczasowej siedziby. Wniosek jest niezasadny ze względu na planowane przeniesienie siedziby OSP poza centrum miasta.

W przypadkach, w których stwierdzono zasadność zmiany studium, nie nastąpi przystąpienie do zmiany tego dokumentu - jego ważność wygaśnie z mocy nowelizowanej ustawy, ale wnioski te będą mogły być rozważone przy tworzeniu Planu Ogólnego, który będzie nowym nadrzędnym dokumentem planistycznym.

**Tab. 8. Wnioski dotyczące zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Józefowa**

Tło kolorystyczne tabeli odpowiada tematyce złożonych wniosków:

Wnioski dotyczące dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
Wnioski dotyczące zamiaru realizacji usług
Wnioski dotyczące innych kwestii

Wyjaśnienia skrótów użytych w tabeli:

Osob. fizy. – osoby fizyczne

mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W kolumnie „uwagi” podano także informację dodatkową o ewentualnych wnioskach dotyczących tych samych terenów, złożonych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz podano nr wniosku z tab.9

lp.	Obręb - nr działki ew.	Rok wpływu	wniosc odawca	Treść wniosku	uwagi
1	2	4	5	6	7
1.	4 - 161	2018, 2022, 2023	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. <b>Wniosek o usługi</b>	<b>Niezasadny</b> Na działce oraz w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa. <i>(WNIOSEK MPZP: W-57)</i>
2.	50 -22,24, 23/2, 23/3, 25/1, 25/2, 25/3, 26, 63/3, 63/4	2019	Osob. fizy.	Obecnie usługi turystyki, sportu i rekreacji. <b>Wniosek o usługi</b>	<b>Niezasadny</b> W dolinie rzeki Świder, w otoczeniu restauracji studium zmienione w 2020r <i>(WNIOSKI MPZP: W-6, 31)</i>
3.	11 - 94	2019	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych.
4.	95 - 53/1	2019, 2020, 2022	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. <b>Wniosek o usługi</b>	<b>Niezasadny</b> W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa.
5.	11 - 21	2019	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów.
6.	89 - 15	2019	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W Mazowieckim Parku Krajobrazowym.
7.	47 - 84	2019	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. <b>Wniosek o zabudowę wielorodzinną oraz usługi</b>	<b>Zasadny</b> W sąsiedztwie brak funkcji kolidujących i położenie przy drodze wojewódzkiej. <i>(WNIOSEK MPZP: W-14)</i>
8.	16 - 34/2	2019	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami turystyki, sportu i rekreacji.</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów.

lp.	Obwód - nr działki ew.	Rok wpływu	wniosek odawca	Treść wniosku	uwagi
1	2	4	5	6	7
9.	29 - 76, 5, 7	2019, 2020	Osob. fizy.	Obecnie usługi. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną</b>	<b>Zasadny</b> Zgodnie z ustaleniami obowiązującego mpzp. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa. (WNIOSEK MPZP: W-19)
10.	81 - 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102	2020	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz rezerwa pod drogę wojewódzką <b>Wniosek o usługi</b>	<b>Niezasadny</b> W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa. (WNIOSEK MPZP: W-20)
11.	85 - 66, 74	2020	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych.
12.	88 - 35/6	2020, 2022	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W Mazowieckim Parku Krajobrazowym.
13.	17 - 59	2020	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych. <b>WNIOSEK MPZP: W-23</b>
14.	3 - 136	2020	Osob. fizy.	Była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. <b>Wniosek o usługi</b>	studium zmienione zgodnie z treścią wniosku w 2020 r. <b>WNIOSEK MPZP: W-56</b>
15.	3 - 132/2, 133/2	2020	Osob. fizy.	Była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. <b>Wniosek o usługi</b>	studium zmienione zgodnie z treścią wniosku w 2020 r. <b>WNIOSEK MPZP: W-55</b>
16.	17 - 2, 3, 4	2020, 2021, 2022	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych.
17.	42 - 70/2, 71/1	2020	Ochotnicza Straż Pożar.	Obecnie usługi <b>Wniosek o pozostawienie dotychczasowej siedziby Ochotniczej Straży Pożarnej</b>	<b>Niezasadny</b> Planowane przeniesienie siedziby OSP poza centrum.
18.	16 - 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	2020	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych.
19.	21 - 5	2020	Vaster sp. z o.o.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. <b>Wniosek o usługi</b>	<b>Zasadny</b> Zgodnie ze stanem faktycznym i w sąsiedztwie brak funkcji kolidujących. <b>WNIOSEK MPZP: W-28</b>



Ip.	Obręb - nr działki ew.	Rok wpływu	wniosek odawca	Treść wniosku	uwagi
1	2	4	5	6	7
20.	21 - 4/2	2020	Godax sp. z o.o.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. <b>Wniosek o usługi</b>	<b>Zasadny</b> Zgodnie ze stanem faktycznym i w sąsiedztwie brak funkcji kolidujących. (WNIOSEK MPZP: W-28)
21.	88 - 38	2021	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W Mazowieckim Parku Krajobrazowym.
22.	95 - 15	2021	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. Częściowo teren zalewowy w dolinie rzeki Świder.
23.	78 - 4	2021	Bracia Franciszkanie	Obecnie usługi kultu religijnego. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodziną</b>	<b>Zasadny</b> W sąsiedztwie brak funkcji kolidujących.
24.	29 - 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 67/1, 67/2, 78	2021, 2022	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów.
25.	5 - 100/9	2021	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. <b>Wniosek o zabudowę usługowo-mieszkaniową</b>	<b>Niezasadny</b> W sąsiedztwie istniejąca oraz wnioskowana zabudowa mieszkaniowa.
26.	17 - 5	2022	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych.
27.	15 - 56	2022	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych.
28.	17 - 10	2022	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych.
29.	17 - 32	2022	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>	<b>Niezasadny</b> Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych.
30.	16 – 40/1, 40/2	2023	Osob. fizy.	Obecnie las. Wniosek o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<b>Niezasadny</b> (dot. dz. 40/3) Wprowadzanie nowej zabudowy kosztem lasów. W głębi terenów leśnych. <b>Zasadny</b> (dot. dz. 40/1) - przy terenach budowlanych

## **b. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Od lipca 2018 roku do października 2023 roku do Urzędu Miasta Józefowa wpłynęły wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego dotyczące 61 terenów:

- w 10 przypadkach Rada Miasta podjęła uchwałę inicjującą w sprawie nowego planu miejscowego;
- w 1 przypadku na wniosek właścicieli terenów odstąpiono od sporządzania planu miejscowego;
- w 8 przypadkach wnioski dotyczyły terenów, w których była w trakcie procedura sporządzania nowego planu miejscowego, szczególnie rejonu ul. Drogowców;
- w 20 przypadkach wnioski trzeba uznać za niezasadne, najczęściej ze względu na niezgodność ze studium lub z perspektywicznym układem komunikacyjnym;
- w 4 pozostałych wnioski znajdują się w rejonie ulicy Nadwiślańskiej, w obszarach wskazanych w niniejszej analizie do sporządzenia planów miejscowych;
- w 18 pozostałych przypadkach zmiana lub zastąpienie planu są zasadne, ale możliwość przystąpienia do planu miejscowego będzie mogła nastąpić dopiero w przyszłości z uwagi na dużą ilość prowadzonych obecnie przez miasto procedur planistycznych.

Tematyka wniosków była następująca:

- 22 sprawy – dopuszczenie zabudowy działek leśnych;
- 15 spraw – zwiększenie możliwości realizacji usług;
- 16 spraw – korekta układu komunikacyjnego lub wskaźnika miejsc postojowych;
- 8 innych spraw – zmiana usług na zabudowę mieszkaniową, zmiana zapisów dot. terenu powodziowego, etapowanie prowadzonej procedury planistycznej lub sporządzanie planu miejscowego w obszarach dotychczas nie objętych planem.

**27 terenów objętych wnioskami jest w planie miejscowym „Etap IIIA” (uchwała nr 69/IV/2003).**

Problematyka była bardzo zróżnicowana, wnioskowano zarówno o zabudowę usługową, mieszkaniową, jak i zwiększanie możliwości inwestowania na działce np. poprzez zmianę linii zabudowy lub dopuszczenie usług wolnostojących. Wnioski dotyczyły także rezygnacji z poszerzania ulic Skośnej, Redutowej, Werbeny, Zacisznej i Ziarnistej lub skasowania dróg projektowanych.

Tylko w przypadku 5 terenów objętych planem miejscowym „Etap IIIA” podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania nowego planu miejscowego:

- w rejonie ul. Jachowicza i Ks. Malinowskiego” [uchwała inicjacyjna nr 483/VII/2018], którego dotyczył wniosek o zabudowę mieszkaniową zamiast usługowej;
- wzdłuż ul. Wyszyńskiego przy ul. Nadwiślańskiej [uchwała inicjacyjna nr 443/VIII/2022] objęła 3 tereny, których dotyczyły wnioski o zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- przy ul. Rybackiej nad rzeką Świder” [uchwała inicjacyjna nr 441/VIII/2022], gdzie złożono wniosek dotyczący zabudowywania działek leśnych.

Z kolei w 1 przypadku na wniosek właścicieli terenów w rejonie ulic Dobrej i Rejtana odstąpiono od sporządzania planu miejscowego wprowadzającego usługi publiczne na działkach prywatnych.

4 Wnioski dotyczące korekty układu komunikacyjnego przewidzianego w planie miejscowym „Etap IIIa” nie powinny być uwzględniane, ponieważ drogi stanowiące obecnie dojazd do pojedynczych domów, perspektywicznie będą obsługiwać zabudowywane w przyszłości działki budowlane.

W 1 przypadku wniosek w rejonie ulic Nadwiślańskiej dotyczący w części zmiany planu miejscowego „Etap IIIa”, a w części terenu nie objętego planem, został objęty w niniejszej analizie obszarem wskazanym do sporządzenia planu miejscowego.

W przypadku 2 wniosków dotyczących wprowadzenia usług w dotychczasowych terenach zabudowy jednorodzinnej przeszkodą w podjęciu procedury zmiany planu miejscowego jest niezgodność z ustaleniami studium.

Z kolei przeszkodą w uznaniu za zasadny 1 wniosku o dopuszczenie usług w formie budynków wolnostojących jest to, że zmiana planu miejscowego w takim zakresie powinna dotyczyć całego terenu funkcjonalnego, a nie tylko pojedynczej działki.

W większości pozostałych przypadków opracowanie nowego planu miejscowego zastępującego plan miejscowy „Etap IIIA” jest wskazane i zgodne z ustaleniami studium, jednak z uwagi na dużą ilość prowadzonych obecnie przez miasto procedur planistycznych, możliwość przystąpienia do sporządzenia nowego planu miejscowego będzie mogła nastąpić dopiero w przyszłości.

#### **4 tereny objęte wnioskami są w planie miejscowym „Kolonia Błota” (uchwała nr 426/IV/2005).**

Na wniosek dotyczący Centrum Kardiologii przy ul. Nadwiślańskiej rozpoczęto odrębną procedurę planistyczną dla tego terenu [uchwała inicjacyjna nr 498/VIII/2022].

Zasadne będzie w przyszłości przystąpienie do zmiany planu miejscowego w przypadku wniosków dotyczących innych 2 terenów usługowych przy ul. Nadwiślańskiej.

Nie powinien być uwzględniony wniosek o zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej, ze względu na niezgodność z ustaleniami studium.

#### **3 tereny objęte wnioskami są w planie miejscowym „Oczyszczalnia” (uchwała nr 259/VII/2013).**

Będzie można w przyszłości rozważyć zmianę ustaleń planistycznych poprzez rozszerzenie zakresu możliwych do realizacji usług w strefie przylegającej do ul. Jarosławskiej.

Nie powinna być podejmowana korekta układu komunikacyjnego, a także wyznaczonych linii zabudowy. Miasto wydzieli już zgodnie z planem miejscowym tereny pod drogi niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej w rejonie węzła drogi wojewódzkiej.

#### **2 tereny objęte wnioskami są w planie miejscowym „Rozkoszna” (uchwała nr 292/VI/2013).**

Będzie można w przyszłości nieznacznie skorygować linie rozgraniczające ulicy Górnej na odcinku Polna-Spokojna. Pas drogowy jest już docelowo urządzony, a wszystkie przylegające posesje są zabudowane.

#### **9 terenów objętych wnioskami było objętych innymi planami miejscowymi.**

Zmianę planu podjęto w przypadku planu miejscowego rejonu ul. Rejtana (uchwała nr 89/VI/2011) w celu skorygowania wskaźników parkingowych na terenie budynków TBS [uchwała inicjacyjna nr 510/VIII/2023].

Nie powinny być podejmowane zmiany ustaleń obowiązujących planów miejscowych w 8 pozostałych przypadkach wniosków o:

- rezygnację z projektowanej drogi wyznaczonej w planie miejscowym „Nadwiślańska” (uchwały nr 386/IV/2005, 474/IV/2006);

- realizację usług na 2 terenach zabudowy mieszkaniowej ze względu na niezgodność z ustaleniami studium w planach miejscowych „Centrum południowe” (uchwała nr 160/VI/2012) oraz „Graniczna, 3 Maja” (uchwała nr 226/VI/2012);
- zmianę obowiązującej linii zabudowy w planie miejscowym „Centrum Michalina – etap A” (uchwała nr 303/VI/2013) ze względów kompozycyjnych - potrzebę wykształcania pierzei ulic;
- dopuszczenie zabudowy na terenie szczególnego zagrożenia powodzią w planie miejscowym „Etap IIIB oraz etap IIIA przy Rybackiej” (uchwała nr 433/VI/2014);
- zmianę wskaźników parkingowych w planie miejscowym „Centrum Józefowa” z 2017 roku (uchwała nr 260/VII/2017)
- dopuszczenie zabudowy na działkach leśnych w planie miejscowym „Górki – etap B” (uchwała nr 272/VII/2017) ze względu na brak możliwości uzyskania zgód Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- zawężenie ulicy Wczasowej wyznaczonej w planie miejscowym „Wczasowa” (uchwała nr 408/VII/2018).

**16 terenów objętych wnioskami dotyczyło sporządzenia planu miejscowego, w obszarach na których nie obowiązuje, żaden plan miejscowy.**

Rada Miasta przystąpiła do sporządzenia planu tylko w 3 przypadkach:

- otoczenia Motgumu przy ul. Sikorskiego [uchwała inicjacyjna nr 440/VIII/2022];
- przy ul. Limby [uchwała inicjacyjna nr 442/VIII/2022] dotyczący zabudowywania działki leśnej;
- terenów leśnych w centrum miasta [uchwała inicjacyjna nr 444/VIII/2022], przy czym plan ten raczej utrwali na tych terenach przeznaczenie terenu na las;

Nie jest zasadne opracowanie planu na terenie działki przy ul. Wiejskiej na terenie przyległym do Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, co blokuje możliwość ustalenia zabudowy mieszkaniowej.

W 8 przypadkach wnioski o opracowanie planu miejscowego dotyczyły terenów, w których była w trakcie procedura sporządzania nowego planu miejscowego, szczególnie działek leśnych rejonu ul. Drogowców.

W 3 przypadkach wnioski dotyczące działek leśnych stanowiących luki w zabudowie w pasie pomiędzy ulicą Nadwiślańską i projektowaną nową trasą drogi DW 801 zostały objęte w niniejszej analizie obszarami wskazanymi do sporządzenia planów miejscowych.

Zasadne jest także przystąpienie w przyszłości do sporządzenia planu miejscowego dla działek wzdłuż Piłsudskiego, od Cichej do Polnej, gdzie plan miejscowy „Rozkoszna” z 2013 r. ustalający przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo-mieszkaniową został uchylony wyrokiem sadu w 2016 r.

**Tab. 9. Wnioski dotyczące zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Tło kolorystyczne tabeli odpowiada tematyce złożonych wniosków:

Wnioski dotyczące dopuszczenia zabudowy działek leśnych
Wnioski dotyczące zwiększenia możliwości realizacji usług
Wnioski dotyczące korekt układu komunikacyjnego lub wskaźnika miejsc postojowych
Wnioski dotyczące innych kwestii

Wyjaśnienia skrótów użytych w tabeli:

Osob. fizy. – osoby fizyczne

Ł&R – Łozowska & Reczyńska-Ratajczak sp. k.

mpzp – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Ip.	Obręb - nr działki ew.	Rok złożenia, wnioskodawca		Treść wniosku	Plan miejscowy	uwagi
1	2	3	4	5	6	8
1	79 - 53/2	2018	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	Był już w toku mpzp zainicjowany uchw. 98/IV/2003
2	79 - 40	2018	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	Był już w toku mpzp zainicjowany uchw. 98/IV/2003
3	68 - 68, 69	2018, 2020	Osob. fizy.	<b>Wniosek o przeprojektowanie układu komunikacyjnego.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
4	5 - 101, 102/2	2018	Ł&R	Obecnie usługi ponadlokalne - obiekty zdrowia i opieki społecznej. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>PRZYSTĄPIONO DO MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 483/VII/2018</b>
5	16 - 73/3	2018	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodziną (sporządzenie mpzp w części zachodniej).</b>	W części wsch „Etap IIIA” 69/IV/2003 W części zach. brak planu miejscowego	<b>WSKAZANE SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO</b> W cz. centralnej był już w toku mpzp „DW 801 pld” zainicjowany uchw. 406/VII/2018, zakończony uchw. 374/VIII/2021
6	50 - 22, 24, 23/2, 23/3, 25/1, 25/2, 25/3, 26, 63/3, 63/4	2019	Osob. fizy.	<b>Wniosek o zmianę układu komunikacyjnego i linii zabudowy.</b>	„Oczyszczalnia” 259/VI/2013	<b>NIEZASADNY.</b> Perspektywiczny układ komunikacyjny

lp.	Obręb - nr działki ew.	Rok złożenia, wnioskodawca		Treść wniosku	Plan miejscowy	uwagi
1	2	3	4	5	6	8
7	88 - 14, 18/4, 18/7	2019	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</b>	brak planu miejscowego	<b>PRZYSTĄPIONO DO MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 442/VIII/2022</b>
8	95 - 19/6	2019	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
9	24 - 6, 7, 8	2019	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych. <b>Wniosek o usługi.</b>	„Graniczna – 3 Maja” 226/VI/2012	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Nie zgodny ze studium.
10	50 - 61	2019	Osob. fizy.	<b>Wniosek o zmianę układu komunikacyjnego.</b>	„Oczyszczalnia” 259/VI/2013	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Perspektywiczny układ komunikacyjny
11	52 - 32	2019	Osob. fizy.	Teren rezerwowany pod drogę wojewódzką. <b>Wniosek o sporządzenie mpzp.</b>	od 2021 r. „DW 801 pld.” 374/VIII/2021	Był już w toku mpzp „DW 801 pld” zainicjowany uchwałą 406/VII/2018, zakończony uchw. 374/VIII/2021
12	72 - 62÷70	2019	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę usługową.</b>	„Górki B” 272/VII/2017	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> brak możliwości uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia.
13	49 - 37/2	2019	Osob. fizy.	Teren wzdłuż ul. Sikorskiego. <b>Wniosek o sporządzenie mpzp.</b>	Brak planu miejscowego	<b>PRZYSTĄPIONO DO MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 440/VIII/2022</b>
14	47 - 84	2019	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.</b>	„Centrum południowe” 160/VI/2012,	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Nie zgodny ze studium.
15	59 - 33/1	2019, 2023	Osob. fizy.	Obecnie las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Wniosek o zabudowę usługową.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>PRZYSTĄPIONO DO MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 443/VIII/2022</b>

Ip.	Obręb - nr działki ew.	Rok złożenia, wnioskodawca		Treść wniosku	Plan miejscowy	uwagi
1	2	3	4	5	6	8
16	66 - 5/3	2019	Osob. fizy.	Obecnie las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>PRZYSTĄPIONO DO MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 443/VIII/2022</b>
17	66 - 6/3	2019	Osob. fizy.	Obecnie las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>PRZYSTĄPIONO DO MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 443/VIII/2022</b>
18	29 - 91/1	2019	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> W sąsiedztwie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.
19	29 - 76, 5, 7	2019	Osob. fizy.	Obecnie las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <b>Wniosek o odstąpienie od zmiany planu miejscowego.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>ODSTĄPIONO OD SPORZĄDZANIA ZMIANY MPZP (UCHWAŁĄ NR 372/VIII/2021)</b>
20	81 - 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102	2020	Osob. fizy.	Obecnie las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i droga główna (proj. DW721). <b>Wniosek o usługi.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Niezgodny ze studium.
21	92 - 61/2	2020, 2022	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową i usługową oraz zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
22	82 - 3	2020, 2023	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>PRZYSTĄPIONO DO MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 444/VIII/2022</b>
23	17 - 59	2020	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Niezgodny ze studium.
24	29 - 49, 50 (i cała ul. Wczasowa)	2020	Osob. fizy.	Obecnie droga publiczna dojazdowa – ul. Wczasowa. <b>Wniosek o zawężeniu drogi do szer. 7-8 m.</b>	„Wczasowa” 408/VII/2018	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Perspektywiczny układ komunikacyjny.

lp.	Obwód - nr działki ew.	Rok złożenia, wnioskodawca		Treść wniosku	Plan miejscowy	uwagi
1	2	3	4	5	6	8
25	79 - 48	2020	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	Był już w toku mpzp zainicjowany uchw. 98/IV/2003
26	23 - 39/2, 41/7	2020	TBS w Józefowie Sp. z o.o.,	Obecnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. <b>Wniosek o zmianę wskaźnika miejsc postojowych.</b>	„Rejtana, Wyszyńskiego, Wiązowska” 89/VI/2011 (dot. rejonu ul. Rejtana)	<b>PRZYSTĄPIONO DO ZMIANY MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 510/VIII/2023</b>
27	44 - 158/14, 158/17	2020	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa usługowa. <b>Wniosek o zmianę wskaźnika miejsc postojowych.</b>	„Centrum Józefowa (2017)” 260/VII/2017	<b>NIEZASADNY.</b>
28	22 - 3, 6; 21-4/2, 5, 7/1, 7/2, 60/1, 60/3, 261, 262/3, 262/5, 263	2020	Osob. fizy.	Obecnie las lub las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i droga główna (proj. DW721). <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	W cz. zach. „Etap IIIA” 69/IV/2003 W części wsch. brak planu miejscowego	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
29	Działki wzdłuż Piłsudskiego, od Cichej do Polnej.	2021	Osob. fizy.	Obecnie brak planu miejscowego. <b>Wniosek o usługi</b>	Brak planu miejscowego	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
30	62 - 70/3, 71/3	2021	Iris Polska sp. z o.o.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych. <b>Wniosek o usługi.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
31	50 - 60/3, 63/4, 63/17, 63/19, 63/20	2021	Osob. fizy.	Obecnie usługi turystyki, sportu i rekreacji. <b>Wniosek o usługi.</b>	„Oczyszczalnia” 259/VI/2013	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
32	93 - 33/4	2021	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
33	79 - 12, 13, 56, 57, 58, 59, 65	2021	Osob. fizy.	Obecnie - las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i droga główna (proj. DW721) w części zachodniej; - las w części wschodniej. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	W części zach. „Etap IIIA” 69/IV/2003. W części wsch. brak planu miejscowego	W części zach. możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości. W części wsch. był już w toku mpzp zainicjowany uchw. 98/IV/2003



lp.	Obręb - nr działki ew.	Rok złożenia, wnioskodawca		Treść wniosku	Plan miejscowy	uwagi
1	2	3	4	5	6	8
34	79 - 68	2021	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	Był już w toku mpzp zainicjowany uchw. 98/IV/2003
35	4 - 111/10	2021	Osob. fizy.	Obecnie minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m <sup>2</sup> . <b>Wniosek o zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej.</b>	„Błota” 426/IV/2005	<b>NIEZASADNY.</b> Niezgodny ze studium.
36	79 - 36	2021	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	Był już w toku mpzp zainicjowany uchw. 98/IV/2003
37	93 - 18/3, 19/3, 20/3	2021, 2022	Osob. fizy.	Obecnie obiekty sportu i rekreacji. <b>Wniosek o wykreślenie zapisu sugerującego inwestora: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>NIEZASADNY.</b> Plan miejscowy wskazuje na dostępność obiektów dla mieszkańców
38	64 - 13	2021	Osob. fizy.	Obecnie droga publiczna dojazdowa – ul. Redutowa. <b>Wniosek o zawężenie drogi.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>NIEZASADNY.</b> Perspektywiczny układ komunikacyjny
39	79 - 50	2021	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	Był już w toku mpzp zainicjowany uchw. 98/IV/2003
40	49 - 33/2	2021, 2023	Osob. fizy.	Obecnie las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Wniosek o usługi.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
41	72 - 58	2022	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	Był już w toku mpzp zainicjowany uchw. 150/VII/2016
42	3 - 150/3, 150/4, 151/1, 152/3, 152/4, 152/5	2022	Osob. fizy.	<b>Wniosek o podział procedury sporządzania mpzp na etapy.</b>	„Błota” 426/IV/2005	<b>PRZYSTĄPIONO DO MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 498/VIII/2022</b>
43	95 - 53/7, 53/8, 53/9	2022	Osob. fizy.	Obecnie las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>PRZYSTĄPIONO DO MPZP UCHWAŁĄ INTENCYJNĄ 441/VIII/2022</b>
44	16 – 45, 46	2022, 2023	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	<b>WSKAZANE SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO</b>

lp.	Obręb - nr działki ew.	Rok złożenia, wnioskodawca		Treść wniosku	Plan miejscowy	uwagi
1	2	3	4	5	6	8
45	96 - 48	2022	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna na działkach o powierzchni powyżej 1500 m <sup>2</sup> . <b>Wniosek o dopuszczenie usług w formie budynków wolnostojących.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Zmiana planu miejscowego powinna dotyczyć całego terenu
46	20 - 128, 130/1	2022	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi. <b>Wniosek o zmianę obowiązującej linii zabudowy.</b>	„Michalin-A” 303/VI/2013	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Jednolita pierzeja usługowa.
47	5 - 70/2	2022	Osob. fizy.	Obecnie droga publiczna dojazdowa – ul. Werbeny. <b>Wniosek o zawężenie drogi.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Perspektywiczny układ komunikacyjny
48	93 - 7/15	2022	Osob. fizy.	Obecnie na działce zakaz zabudowy (teren szczególnego zagrożenia powodzią). <b>Wniosek o możliwości realizacji budynku.</b>	„Etap IIIB” 433/VI/2014	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Teren szczególnego zagrożenia powodzią.
49	52 - 51/2	2022, 2023	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	<b>WSKAZANE SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO</b>
50	52 - 51/1	2022	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową.</b>	Brak planu miejscowego	<b>WSKAZANE SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO</b>
51	10 - 16, 17, 18, 20, 21/4, 22, 26, 27	2022	Osob. fizy.	Obecnie droga publiczna dojazdowa - projektowana. <b>Wniosek o rezygnację z drogi.</b>	„Nadwiślańska” 386/IV/2005	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Zapewnienie dostępu do działek
52	północna część ul. Ziarnistej	2023	Osob. fizy.	Obecnie droga publiczna lokalna (ważniejsza) - ul. Ziarnista. <b>Wniosek o zawężenie drogi.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003 „Michalin zachodni” 210/VII/2016	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Perspektywiczny układ komunikacyjny
53	50 - 46/2	2023	Osob. fizy.	Obecnie droga publiczna dojazdowa - projektowana. <b>Wniosek o rezygnację z drogi.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
54	49 - 33/7	2023	Osob. fizy.	Obecnie las. <b>Wniosek o zabudowę mieszkaniową jednorodzinna.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>

lp.	Obręb - nr działki ew.	Rok złożenia, wnioskodawca		Treść wniosku	Plan miejscowy	uwagi
1	2	3	4	5	6	8
55	3 - 132/2, 133/3	2023	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z zalesieniem. <b>Wniosek o usługi</b>	„Błota” 426/IV/2005	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
56	3 - 136	2023	Osob. fizy.	Obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z zalesieniem. <b>Wniosek o usługi</b>	„Błota” 426/IV/2005	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
57	4 - 161	2023	Osob. fizy.	Obecnie las z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Wniosek o usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> Niezgodny ze studium.
58	95 - 58/2	2023	Osob. fizy.	Obecnie droga publiczna dojazdowa - projektowana. <b>Wniosek o rezygnację z drogi.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b><u>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</u></b>
59	59 – 53/3, 53/5, 53/6	2023	Osob. fizy.	Obecnie drogi publiczne dojazdowe - ul. Skośna i Zaciszna. <b>Wniosek o zawężenie dróg.</b>	„Etap IIIA” 69/IV/2003	<b><u>NIEZASADNY.</u></b> <b><u>Perspektywiczny układ komunikacyjny</u></b>
60	36 – 101/11	2023	Osob. fizy.	Obecnie droga publiczna dojazdowa - ul. Górna <b>Wniosek o rezygnację z poszerzania drogi.</b>	„Rozkoszna” 292/VI/2013	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>
61	36 – 101/10	2023	Osob. fizy.	Obecnie droga publiczna dojazdowa - ul. Górna <b>Wniosek o rezygnację z poszerzania drogi.</b>	„Rozkoszna” 292/VI/2013	<b>Możliwość przystąpienia do mpzp w przyszłości</b>

#### **4. OCENA POSTĘPU W OPRACOWYWANIU AKTÓW PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JÓZEFOWA**

##### **a. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objętych jest ok. 1100 ha (ok. 46% obszaru miasta).** Obowiązują 34 plany miejscowe.

Pozostałe części miasta, na których nie obowiązują plany miejscowe, zajmują powierzchnię ok. 1300 ha, w tym:

- ok. 500 ha, gdzie wykluczona jest zabudowa - są to rzeki Wisła i Świder z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz lasy w Mazowieckim Parku Krajobrazowym;
- ok. 400 ha, w których brak jest planu, ale jest już sporządzany plan miejscowy;
- ok. 400 ha, w których wskazane jest przystąpienie do sporządzania planu miejscowego.

Porównując powierzchnię objętą planami miejscowymi (ok. 1100 ha) do pozostałej powierzchni miasta pomniejszonej o obszary z wykluczoną zabudową (ok. 1900=2400-500 ha), można szacować, że plany miejscowe zajmują w Józefowie ok. 58% obszaru, na którym są wymagane do opracowania.

**Do sporządzania 6 obowiązujących planów miejscowych przystąpiono przed 10.07.2003 roku, w okresie obowiązywania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.** Powierzchnia objęta „starymi” planami miejscowymi wynosi około 530 ha (ok. 22% powierzchni miasta).

Plany miejscowe opracowane w okresie obowiązywania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, są sukcesywnie zastępowane nowymi planami miejscowymi, szczególnie dotyczy to 3 planów opracowanych w skali 1:5000 (Etap I, Etap II, Etap IIIa).

**Do sporządzania pozostałych 28 obowiązujących planów miejscowych przystąpiono po 10.07.2003 roku, w okresie obowiązywania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** Powierzchnia objęta „nowymi” planami miejscowymi wynosi około 570 ha (ok. 24% powierzchni miasta).

Plany miejscowe opracowane w okresie obowiązywania aktualnie obowiązującej ustawy, zawierające wystarczający zakres ustaleń tekstowych i odpowiednio czytelny rysunek planu, są zmieniane jedynie w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach.

**Rada Miasta Józefowa w ciągu ostatnich 5 lat (od połowy 2018 roku) uchwaliła 7 nowych planów miejscowych.** W przypadku 4 uchwalonych nowych planów miejscowych uchwały o przystąpieniu podjęto po 2017 roku. Procedurę 2 z uchwalonych planów rozpoczęto w 2012 roku. Uchwalono także 1 plan miejscowy, do którego sporządzania przystąpiono w 2004 roku.

Zakończono zostało sporządzanie planów miejscowych dotyczących drogi wojewódzkiej nr 801. Kluczowe znaczenie dla tego procesu miało uzgodnienie projektu planu z Marszałkiem Województwa Mazowieckiego, umożliwiające kierowanie do Zarządcy drogi wojewódzkiej wystąpień właścicieli o odszkodowania.

Większość terenów objętych nowymi planami miejscowymi to obszary w dolinie Wisły i jej bezpośrednim sąsiedztwie. Tereny zagrożenia powodziowego zostały zabezpieczone przed niekontrolowanym zagospodarowaniem. Zdefiniowano docelowe zagospodarowanie, ważnego dla układu przestrzeni publicznych miasta - rejonu skrzyżowania ulicy Nadwiślańskiej z ulicą Kardynała Wyszyńskiego.

Dodatkowo uchwalono 1 zmianę do planu miejscowego (Uchwała 89/VI/2011) w zakresie wskaźnika parkingowego na 2 terenach zabudowy wielorodzinnej (przy ul. Wiązowskiej

i Wyszyńskiego); przeprowadzenie procedury trwało 1,5 roku i zostało zakończone uchwałą 303/VIII/2021 z dnia 28 maja 2021 r.

W ciągu ostatnich 5 lat podejmowano średnio około 1-2 uchwały rocznie o przyjęciu planu miejscowego lub zmianie planu. Średni czas sporządzania uchwalonych w tej kadencji planów miejscowych wyniósł około 5 lat. W czasie trwania poprzedniej-VII kadencji (lata 2018-2023) plany sporządzane były w ciągu około 4 lat, a w ciągu wcześniejszej-VI kadencji (lata 2014-2018) w ciągu około 3 lat.

Na coraz dłuższy czas opracowywania poszczególnych planów miejscowych mają wpływ m.in.:

- pandemia covid-19, która spowodowała skomplikowanie przeprowadzania procedury planistycznej, szczególnie utrudnione było zapewnienie dostępu społeczeństwa w trakcie wyłożeń projektów planów miejscowych do publicznego wglądu;

- duża liczba podejmowanych procedur planistycznych - w ciągu ostatnich 5 lat przystąpiono do sporządzania 14 nowych planów miejscowych (średnio prawie 3 uchwały inicjacyjne rocznie), dodatkowo przystąpiono do sporządzania 5 zmian planów miejscowych (średnio 1 uchwała inicjacyjna rocznie)

- prace gminy związane z planowaniem przestrzennym zostały w dużej mierze skierowane na sporządzenie i realizację wprowadzanie w życie innych niż plany miejscowe aktów planowania przestrzennego (m.in. zmiana studium w 2020 roku oraz uchwalanie w 2021 roku i wprowadzanie w życie ustaleń „uchwały krajobrazowej”).

**Tab.10. Wyszczególnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) obowiązujących na obszarze Miasta**

(uwaga: numeracja planów miejscowych w tabeli zgodna z załącznikiem graficznym do analizy)

L.p.	Numer uchwały Rady Miejskiej w sprawie przyjęcia mpzp	Obszar, którego dotyczy mpzp	Przeważające przeznaczenie terenu w mpzp	Porównanie ustaleń mpzp z ustaleniami i Studium	Skala rysunku mpzp	Złożone wnioski dotyczące zmiany mpzp
1	2	3	4	5	6	7
<b>MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONE W TRYBIE „USTAWY O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM” Z DNIA 7.07.1994 R.</b> (DO SPORZĄDZANIA PRZYSTĄPIONO PRZED 10.07.2003 R.)						
1.	392/III/02 z dnia 18 stycznia 2002r. (przystąpienie: 17.06.1998r., 27.10.2000r., 26.10.2001r.)	Zmiana mpzp miasta Józefowa – <b>Etap I</b>	zabudowa jednorodzinna (w tym na działkach leśnych)	<i>brak uwag</i>	1:5000	<i>brak wniosków</i>
2.	418/III/02 z dnia 11 lipca 2002r. (przystąpienie: 17.06.1998r., 27.10.2000r., 18.01.2002r.)	Zmiana mpzp miasta Józefowa – <b>Etap II</b>	zabudowa wielorodzinna na działkach leśnych	<i>brak uwag</i>	1:5000	<i>brak wniosków</i>

L.p.	Numer uchwały Rady Miejskiej w sprawie przyjęcia mpzp	Obszar, którego dotyczy mpzp	Przeważające przeznaczenie terenu w mpzp	Porównanie ustaleń mpzp z ustaleniami i Studium	Skala rysunku mpzp	Złożone wnioski dotyczące zmiany mpzp
1	2	3	4	5	6	7
3.	69/IV/03 z dnia 9 maja 2003r. (przystąpienie: 17.06.1998r., 27.10.2000r., 18.01.2002r., 11.04.2003r.)	Zmiana mpzp miasta Józefowa – <b>Etap IIIA</b>	zabudowa jednorodzinna na (w tym na działkach leśnych), lasy (w tym z zabudową jednorodziną)	W studium mniejszy zasięg lasów, w mpzp więcej zab. jednorodzinnej na działkach leśnych,	1:5000	<b>27 wniosków</b> - o zabudowę usługową lub mieszkaniową - o rezygnację z dróg lub zawężenie
4	197/IV/2004 z dnia 27 maja 2004r. (przystąpienie: 22.12.2000r.)	Otoczenie projektowanej ul. <b>Szerokiej</b>	komunikacja, zabudowa wielorodzinna na działkach leśnych	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
7.	426/IV/2005 z dnia 29 lipca 2005r. (przystąpienie: 27.10.2000r.)	„ <b>Kolonia Błota</b> ”	zabudowa jednorodzinna na (w tym na działkach leśnych)	<i>brak uwag</i>	1:1000	<b>4 wnioski</b> - o zabudowę usługową, - dotyczące normatywu działki, -o etapowanie procedury planistycznej
8.	504/IV/2006 z dnia 31 marca 2006r. (przystąpienie: 27.07.2001r.)	Rejon ul. <b>Drogowców</b> i Al. Przyszłości	zabudowa jednorodzinna ekstensywna na działkach leśnych	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
<p><b>MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONE W TRYBIE "USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM" Z DNIA 27.03.2003 R.</b> (DO SPORZĄDZANIA PRZYSTĄPIONO PO 10.07.2003R.)</p>						
5.	235/IV/2004 z dnia 23 września 2004r. (przystąpienie: 26.02.2004r.)	<b>Etap IV</b>	zabudowa jednorodzinna ekstensywna z zalesieniem	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>

L.p.	Numer uchwały Rady Miejskiej w sprawie przyjęcia mpzp	Obszar, którego dotyczy mpzp	Przeważające przeznaczenie terenu w mpzp	Porównanie ustaleń mpzp z ustaleniami i Studium	Skala rysunku mpzp	Złożone wnioski dotyczące zmiany mpzp
1	2	3	4	5	6	7
6.	386/IV/2005 z dnia 28 czerwca 2005 r. (przystąpienie: 26.02.2004r.) zmieniona uch. 474/IV/2006 z dnia 3 lutego 2006r.	Ograniczony ul.: <b>Nadwiślańską</b> , Graniczną, Godebskiego, Kampingową, proj. Trasą Nadwiślańską	usługi, zabudowa jednorodzinna	W studium teren usługowy na terenie lasu	1:1000	<b>1 wniosek</b> - o rezygnację z drogi
9.	230/V/2009 z dnia 4 czerwca 2009 r. (przystąpienie: 11.10.2007r.)	<b>"Centrum Józefowa" (2009)</b> ograniczony ul.: Wyszyńskiego, Piłsudskiego, Sosnową i Parkową	Usługi, zieleni parkowa	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
10.	359/V/2010 z dnia 21 października 2010r. (przystąpienie: 15.03.2007r. i 11.10.2007r.) Rozstrzygnięcie Nadzorcze z dnia 13 grudnia 2010 r.	<b>"Centrum Józefowa" (2010)</b>	zabudowa jednorodzinna, usługi	W studium tereny zab. jednorodzinnej na działkach leśnych, przy czym w mpzp ochrona zadrzewień	1:1000	<i>brak wniosków</i>
11.	89/VII/2011 z dnia 6 października 2011r. (przystąpienie: 13.02.2009r.) zmieniona uchwałą 303/VIII/2021 z dnia 28 maja 2021r.	Zmiana mpzp etap IIIA dotycząca działek przy ul.: <b>Rejtana, Wyszyńskiego, Wiązowskiej</b>	zabudowa wielorodzinna	<i>brak uwag</i>	1:1000	<b>1 wniosek</b> - o zmianę wskaźników parkingowych Przystąpiono do zmiany planu miejscowego uchwałami: 510/VIII/2023, 526/VIII/2023

L.p.	Numer uchwały Rady Miejskiej w sprawie przyjęcia mpzp	Obszar, którego dotyczy mpzp	Przeważające przeznaczenie terenu w mpzp	Porównanie ustaleń mpzp z ustaleniami i Studium	Skala rysunku mpzp	Złożone wnioski dotyczące zmiany mpzp
1	2	3	4	5	6	7
12.	160/VI/2012 z dnia 11 maja 2012r. (przystąpienie: 11.03.2010r.)	„ <b>Centrum południowego</b> ” ograniczony ul.: Jarosławską, Wawerską, Powstańców Warszawy oraz terenem PKP	zabudowa jednorodzinna, usługi	<i>brak uwag</i>	1:1000	<b>1 wniosek</b> - o zmianę wskaźników parkingowych
13.	226/VI/2012 z dnia 30 listopada 2012r. (przystąpienie: 29.05.2008r.)	Teren ograniczony ul.: <b>Graniczną, 3 Maja, Szeroką i Wawerską</b>	zabudowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych	<i>brak uwag</i>	1:1000	<b>1 wniosek</b> - o usługi Przystąpiono do zmiany planu miejscowego Uchwałą: 464/VIII/2022
14.	259/VI/2013 z dnia 8 lutego 2013r. (przystąpienie: 12.04.2012r.)	„ <b>Oczyszczalnia</b> ” „ograniczony ul.: Piłsudskiego, Jarosławską, ulicą bez nazwy, rzeką Świder	usługi turystyki, sportu i rekreacji	<i>brak uwag</i>	1:1000	<b>3 wnioski</b> - o usługi - o korektę układu komunikacyjnego
15.	260/VI/2013 z dnia 8 lutego 2013r. (przystąpienie: 21.12.2011r.) Wyroki sądu: WSA 11.03.2014 r. NSA 02.10.2014 r.	„ <b>Centrum Józefowa</b> ” w rejonie ul.: Polnej, Piłsudskiego, Wyszyńskiego, Parkowej, Sosnowej, Leśnej, Świdorskiej i Ogrodowej	usługi, zabudowa wielorodzinna małogabarytowa	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
16.	292/VI/2013 z dnia 24 maja 2013r. (przystąpienie: 31.01.2008r.) Wyroki sądu WSA: 21.10.2014 r. 05.07.2016 r.	ograniczony ul.: <b>Rozkoszną, Piłsudskiego, Polną i 3 Maja</b>	zabudowa jednorodzinna (w tym na terenach zadrzewionych)	<i>brak uwag</i>	1:1000	<b>2 wnioski</b> - o korektę układu komunikacyjnego



L.p.	Numer uchwały Rady Miejskiej w sprawie przyjęcia mpzp	Obszar, którego dotyczy mpzp	Przeważające przeznaczenie terenu w mpzp	Porównanie ustaleń mpzp z ustaleniami i Studium	Skala rysunku mpzp	Złożone wnioski dotyczące zmiany mpzp
1	2	3	4	5	6	7
17.	303/VI/2013 z dnia 14 czerwca 2013r. (przystąpienie: 27.05.2004r., 24.05.2013r.)	<b>„Centrum Michalina – Etap A”</b>	zabudowa jednorodzinna na, usługi	<i>brak uwag</i>	1:1000	<b>1 wniosek</b> - o zmianę linii zabudowy
18.	433/VI/2014 z dnia 19 września 2014r. (przystąpienie: 23.07.2004r.)	<b>Etap IIIB oraz zmiana etap IIIA przy ulicy Rybackiej</b>	zabudowa jednorodzinna na działkach leśnych), lasy	<i>brak uwag</i>	1:1000	<b>1 wniosek</b> - o zabudowę na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
19.	206/VII/2016 z dnia 30 sierpnia 2016r. (przystąpienie: 18.12.2015r.)	W rejonie ul.: <b>Wyszyńskiego i Świderskiej</b>	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
20.	210/VII/2016 z dnia 30 września 2016r. (przystąpienie: 18.12.2011r.)	<b>„Michalin Zachodni”</b> - ograniczony ul.: Ziarnistą, Westerplatte, 3 Maja, Graniczną	zabudowa jednorodzinna na, usługi (w tym usługi oświaty)	W studium tereny zab. jednorodzinnej na działkach leśnych	1:1000	<i>brak wniosków</i> Przystąpiono do zmiany planu miejscowego uchwałą: 157/VIII/2020
21.	260/VII/2017 z dnia 24 lutego 2017r. (przystąpienie: 9.03.2015r.)	<b>„Centrum Józefowa”</b> ograniczony ul.: <b>Wyszyńskiego, Parkową, Sosnową i Świderską</b>	usługi, w tym w tym obiekty handlu wielokopowierzchniowego, zabudowa jednorodzinna na,	<i>brak uwag</i>	1:1000	<b>1 wniosek</b> - o zmianę wskaźników parkingowych
22.	272/VII/2017 z dnia 31 marca 2017r. (przystąpienie: 15.06.2012r.)	<b>„Górki – etap B”</b> ograniczony ul.: Górki, Górczewską, Nadwiślańską	usługi, lasy	W studium mniej lasów	1:1000	<b>1 wniosek</b> - o zabudowę działek leśnych
23.	284/VII/2017 z dnia 10 maja 2017 r. (przystąpienie: 27.05.2011r., 27.01.2016r.) Rozstrzygnięcie Nadzorcze z 29.06.2017 r.	W rejonie ul.: <b>Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej, Matejki, Sikorskiego – etap A</b>	zabudowa jednorodzinna (w tym na działkach z zielenią o charakterze leśnym), usługi	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>

L.p.	Numer uchwały Rady Miejskiej w sprawie przyjęcia mpzp	Obszar, którego dotyczy mpzp	Przeważające przeznaczenie terenu w mpzp	Porównanie ustaleń mpzp z ustaleniami i Studium	Skala rysunku mpzp	Złożone wnioski dotyczące zmiany mpzp
1	2	3	4	5	6	7
24.	330/VII/2017 z dnia 27 października 2017 r. (przystąpienie: 25.09.2015r., 27.01.2017r.)	<b>Jeziro Łacha oraz teren przyległy, położony na zachód i południe od niego – etap A.</b>	Wody powierzchniowe, zieleń naturalna	<i>brak uwag</i>	1:2000	<i>brak wniosków</i>
25.	374/VII/2018 z dnia 2 lutego 2018 r. (przystąpienie: 25.09.2015r., 27.01.2017r.)	<b>Jeziro Łacha oraz teren przyległy, położony na zachód i południe od niego – etap B.</b>	Wody powierzchniowe, zieleń naturalna	<i>brak uwag</i>	1:2000	<i>brak wniosków</i>
26.	408/VII/2018 z dnia 6 kwietnia 2018 r. (przystąpienie: 28.01.2011r., 12.04.2012r.)	W rejonie ul.: <b>Wczasowej, Miłej i 11 Listopada</b> oraz w rejonie ul.: <b>Wczasowej, Letniskowej i Rejtana</b>	zabudowa jednorodzinna (w tym na działkach z zielenią o charakterze leśnym), lasy	W studium mniej lasów	1:1000	<b>1 wniosek</b> - o zawężenie ulicy
27.	421/VII/2018 z dnia 15 czerwca 2018 r. (przystąpienie: 27.05.2011r., 27.01.2016r.)	W rejonie ul.: <b>Sikorskiego, Dobrej, Kasprowicza, Wilsona, Bukowej i Matejki – etap A2</b>	zabudowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
28.	463/VII/2018 z dnia 26 października 2018 r. (przystąpienie: 15.06.2012r., 2.02.2018r.)	W rejonie <b>cmentarza, ul. Rolniczej oraz MOS „Jędrus”</b>	usługi, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa jednorodzinna na działkach z zielenią o charakterze leśnym, cmentarz, park leśny	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
29.	373/VIII/2021 z dnia 10 grudnia 2021 r. (przystąpienie: 6.04.2018r.)	<b>Droga wojewódzka nr 801 (odcinek płn.)</b>	teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>

L.p.	Numer uchwały Rady Miejskiej w sprawie przyjęcia mpzp	Obszar, którego dotyczy mpzp	Przeważające przeznaczenie terenu w mpzp	Porównanie ustaleń mpzp z ustaleniami i Studium	Skala rysunku mpzp	Złożone wnioski dotyczące zmiany mpzp
1	2	3	4	5	6	7
30.	374/VIII/2021 z dnia 10 grudnia 2021 r. (przystąpienie: 6.04.2018r.) Rozstrzygnięcie Nadzorcze z 20.01.2022 r.	<b>Droga wojewódzka nr 801 (odcinek płd.)</b>	teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
31.	437/VIII/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r. (przystąpienie: 23.07.2004r.)	<b>„Pod Dębami”</b>	usługi turystyki, wypoczynku i rekreacji, zieleń nadwodna	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
32.	438/VIII/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r. (przystąpienie: 31.03.2017r.)	<b>„Sady” w rejonie ul. Nadwiślańskiej i Wyszyńskiej o wraz z doliną starorzecza</b>	usługi turystyki, wypoczynku i rekreacji, zieleń nadwodna	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>
33.	439/VIII/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r. (przystąpienie: 16.11.2018r.)	<b>część doliny rzeki Wisły</b>	wody powierzchniowe, zieleń nadwodna, niekubaturowe usługi rekreacji i wypoczynku	<i>brak uwag</i>	1:2000	<i>brak wniosków</i>
34.	473/VIII/2022 z dnia 28 października 2022 r. (przystąpienie: 01.04.2016r.) Rozstrzygnięcie Nadzorcze z 08.12.2022 r. Wyrok sądu: WSA 6.06.2023 r.	W rejonie ul.: <b>Sosnowej, Piłsudskiego i Leśnej</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi	<i>brak uwag</i>	1:1000	<i>brak wniosków</i>

## **b. OPRACOWYWANE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Obecnie opracowywane są na terenie miasta projekty 26 planów miejscowych. Wszystkie plany są opracowywane na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Są to zarówno procedury planistyczne uwzględniające późniejsze wersje w/w Ustawy, po kolejnych nowelizacjach oraz aktualnego Rozporządzenia z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak również „stare” procedury kontynuowane w zgodności z pierwotnymi wersjami ustawy i rozporządzenia (rozpoczęte po 10 lipca 2003 r.).

Najważniejszymi aktami prawnymi mającymi wpływ na zakres lub sposób formułowania ustaleń planów miejscowych (poprzez zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub rozporządzenia dot. zakresu projektu planu miejscowego) były:

- Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (obowiązująca od 21.10.2010 r.);
- Ustawa z 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (obowiązująca od 11.09.2015 r.);
- Rozporządzenie z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące od 21.12.2021 r.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (obowiązująca od 24.09.2023 r.).

Rozpoczynane teraz procedury planistyczne będą oczywiście musiały być zgodne z zapisami obowiązującej od września b.r. ustawy, która wprowadza obowiązek formułowania części ustaleń „w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą” także do wcześniej podjętych procedur sporządzania projektów planów miejscowych, których przed 24.09.2023 r. nie wysłano do uzgodnień i opinii.

Biorąc pod uwagę powyższe cezury czasowe można następująco podzielić procedury sporządzania planów miejscowych prowadzone na obszarze miasta Józefowa:

- 1 projekt planu miejscowego, dla którego uchwałę o przystąpieniu do sporządzania podjęto w okresie pomiędzy 10 lipca 2003 roku, a 21 października 2010 r.;
- 4 projekty planu miejscowego, dla których uchwały o przystąpieniu do ich sporządzania podjęto w okresie pomiędzy 21 października 2010 r., a 11 września 2015 r.;
- 10 projektów planu miejscowego lub zmiany planu, dla których uchwały o przystąpieniu do ich sporządzania podjęto pomiędzy 11 września 2015 r., a 21 grudnia 2021 r.;
- 11 projektów planu miejscowego lub zmiany planu, dla których uchwały o przystąpieniu do ich sporządzania podjęto po 21 grudnia 2021 r.

**Uchwałami intencyjnymi objęte jest około 700 ha (29% powierzchni miasta).**

Poniżej podano listę sporządzanych na obszarze miasta Józefowa miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w podziale na w/w cezury czasowe, wyznaczone przez aktualizacje aktów prawnych mających wpływ na zakres lub sposób formułowania ustaleń planów miejscowych. Poddano także numery i daty podjęcia przez Radę Miasta Józefowa uchwał inicjujących procedury planistyczne.

**Procedura sporządzania projektu planu miejscowego rozpoczęta w okresie: 10 lipca 2003 roku - 21 października 2010 r.**

1. **Otoczenie Ujęć Wody w rejonie ulicy Drogowców** - Uchwała inicjująca nr 98/IV/2003 z dnia 16 września 2003 r. zmieniona uchwałą nr 388/IV/2005 z dnia 28 czerwca 2005 r.

**Procedury sporządzania projektów planów miejscowych rozpoczęte w okresie: 21 października 2010 r. - 11 września 2015 r.**

2. **Teren od ul. Dobrej do ul. Matejki - etap „B”** - Uchwała inicjująca nr 62/VI/2011 z dnia 27 maja 2011 r. zmieniona uchwałą nr 149/VII/2016 z dnia 27 stycznia 2016 r.
3. **Teren oświaty przy ul. Polnej i projektowanej drodze wojewódzkiej nr 801** - Uchwała inicjująca nr 42/VII/2015 z dnia 9 marca 2015 r.
4. **Teren ograniczony ul. Matejki, Dębową, Skłodowskiej-Curie i Sikorskiego** - Uchwała inicjująca nr 43/VII/2015 z dnia 9 marca 2015 r.
5. **Tereny pojedynczych działek leśnych** - Uchwała inicjująca nr 44/VII/2015 z dnia 9 marca 2015 r.

**Procedury sporządzania projektów planów miejscowych rozpoczęte w okresie: 11 września 2015 r. - 21 grudnia 2021 r.**

6. **Rejon ul. Podleśnej – etap „A”** - Uchwała inicjująca nr 98/VII/2015 z dnia 25 września 2015 r. zmieniona uchwałą nr 196/VII/2016 z dnia 28 lipca 2016 r. oraz zmieniona uchwałą nr 415/VIII/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r.
7. **Rejon ul. Podleśnej – etap „B”** - Uchwała inicjująca nr 98/VII/2015 z dnia 25 września 2015 r. zmieniona uchwałą nr 196/VII/2016 z dnia 28 lipca 2016 r. oraz zmieniona uchwałą nr 415/VIII/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r.
8. **Teren „Górki – A”** - Uchwała inicjująca nr 150/VII/2016 z dnia 27 stycznia 2016 r.
9. **Teren pomiędzy ul. Kardynała Wyszyńskiego, Wawerską, Budziszowskiej i Botaniczną** - Uchwała inicjująca nr 407/VII/2018 z dnia 6 kwietnia 2018 r.
10. **Teren u zbiegu ulic Jachowicza i Ks. Malinowskiego** - Uchwała inicjująca nr 483/VII/2018 z dnia 16 listopada 2018 r.
11. **Teren na wschód od miejskiej oczyszczalni ścieków** - Uchwała inicjująca nr 64/VIII/2019 z dnia 5 kwietnia 2019 r.
12. **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miasta Józefowa nr 210/VII/2016 z 30 września 2016 r., w zakresie terenu oświaty przy ul. Granicznej róg Wawerskiej** - Uchwała inicjująca nr 157/VIII/2020 z dnia 31 stycznia 2020 r.
13. **Teren "Michalin wschodni"** - Uchwała inicjująca nr 222/VIII/2020 z dnia 29 lipca 2020 r.
14. **Teren ograniczony ul. Ejsmonda, Polną, Wawerską, kard. Stefana Wyszyńskiego, Prusa i Dworską** - Uchwała inicjująca nr 223/VIII/2020 z dnia 29 lipca 2020 r.
15. **Teren ograniczony ul. Polną, Wawerską, Sienkiewicza, Szeroką (wraz z działkami przyległymi od strony północnej) i 3 Maja** - Uchwała inicjująca nr 224/VIII/2020 z dnia 29 lipca 2020 r.

**Procedury sporządzania projektów planów miejscowych rozpoczęte po 21 grudnia 2021 r.**

16. **Teren "Otoczenie Motgumu"** - Uchwała inicjująca nr 440/VIII/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r.
17. **Teren położony przy ul. Rybackiej, w pobliżu doliny rzeki Świder** - Uchwała inicjująca nr 441/VIII/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r.

18. **Teren położony na końcu ul. Limby** - Uchwała inicjująca nr 442/VIII/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r.
19. **Teren położony u zbiegu ul. Nadwiślańskiej, kard. Stefana Wyszyńskiego i Zacisznej** - Uchwała inicjująca nr 443/VIII/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r.
20. **Tereny leśne położone w centralnej części miasta Józefowa** - Uchwała inicjująca nr 444/VIII/2022 z dnia 24 czerwca 2022 r.
21. **Teren położony u zbiegu ulicy Sosnowej i Leśnej z 3 Maja** - Uchwała inicjująca nr 459/VIII/2022 z dnia 29 sierpnia 2022 r.
22. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miasta Józefowa nr 226/VI/2012 z 30 listopada 2012 r., w części tekstowej - Uchwała inicjująca nr 464/VIII/2022 z dnia 29 września 2022 r.
23. **Teren Centrum Kardiologii** - Uchwała inicjująca nr 498/VIII/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r.
24. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miasta Józefowa nr 89/VI/2011 z 6 października 2011 r., w części tekstowej (dot. wskaźnika miejsc parkingowych) – Uchwała inicjująca 510/VIII/2023 z dnia 3 marca 2023 r.
25. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miasta Józefowa nr 89/VI/2011 z 6 października 2011 r., w części tekstowej (dot. minimalnej powierzchni działki budowlanej) - Uchwała inicjująca 525/VIII/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r.
26. **Teren parku miejskiego** - Uchwała inicjująca nr 526/VIII/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r.

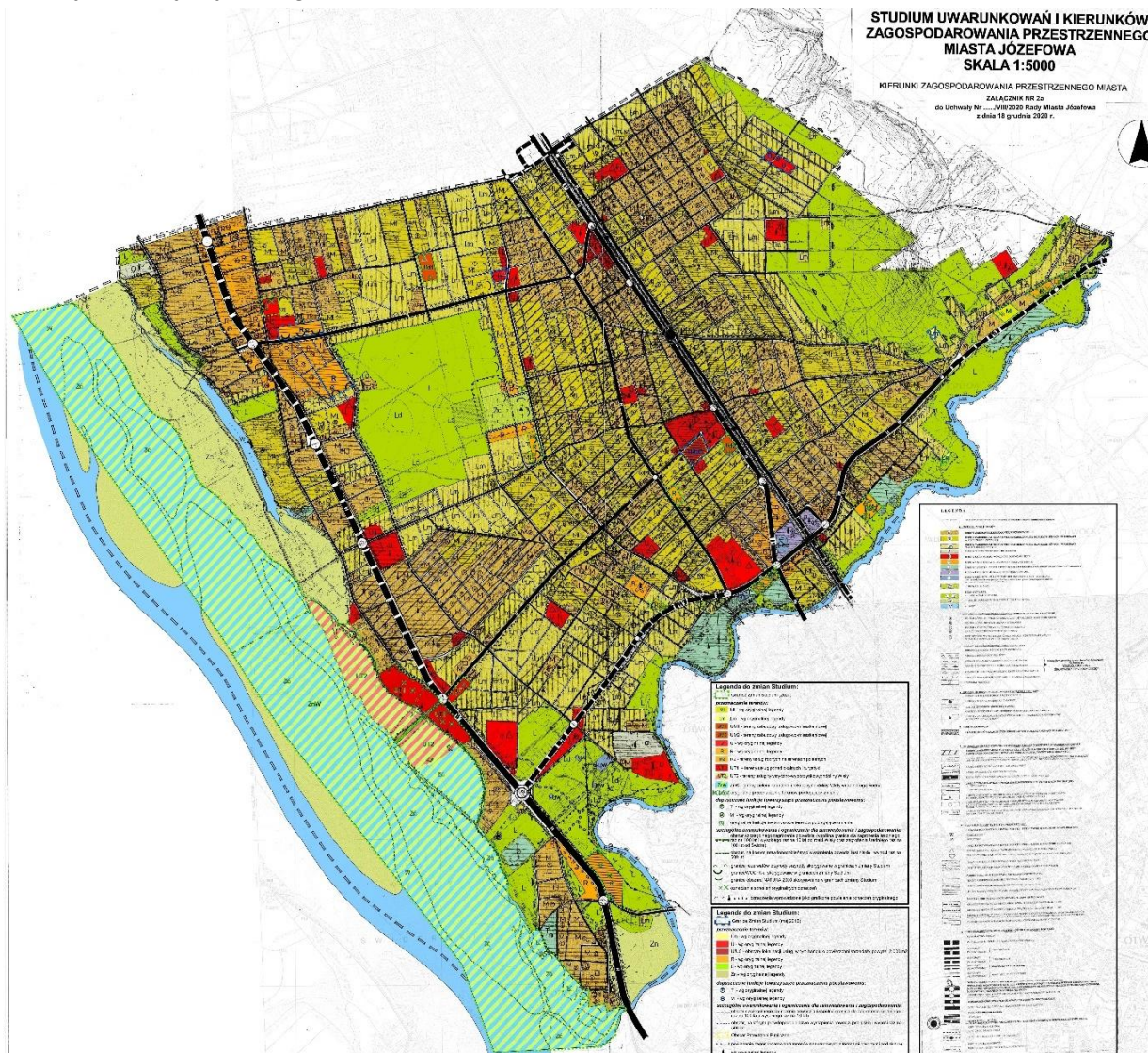
**Spośród powyższych procedur, nie wystąpiono przed 24.09.2023 r. o uzgodnienia i opinie w stosunku do nst. projektów planów** (w nawiasie nr z powyższej listy procedur):

- (3) Teren oświaty przy ul. Polnej i projektowanej DW nr 801 - Uchwała 42/VII/2015;
- (5) Tereny pojedynczych działek leśnych - Uchwała 44/VII/2015;
- (8) „Górki – A” - Uchwała 150/VII/2016;
- (13) "Michalin wschodni" - Uchwała 222/VIII/2020;
- (14) Ejsmonda, Polna, Wawerska, Wyszyńskiego, Prusa, Dworska – Uch. 223/VIII/2020;
- (15) Polna, Wawerska, Sienkiewicza, 3 Maja - Uchwała 224/VIII/2020
- (17) Rybacka, w pobliżu doliny rzeki Świder - Uchwała 441/VIII/2022;
- (18) Limby - Uchwała 442/VIII/2022;
- (19) Nadwiślańska, Wyszyńskiego, Zaciszna - Uchwała 443/VIII/2022;
- (22) Zmiana mpzp uchwała nr 226/VI/2012 w części tekstowej - Uchwała 464/VIII/2022;
- (23) Teren parku miejskiego - Uchwała 526/VIII/2023.

**Zgodnie z Art.67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r., powyższe projekty planów miejscowych będą musiały być w znacznym stopniu dostosowane do brzmienia nowej ustawy (m.in. definicji, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu).**

### c. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JÓZEFOW W 2020 ROKU

Zmiany Studium (przyjęte uchwałą Nr 263/VIII/2020 Rady Miasta Józefowa z dnia 18 grudnia 2020 r.), miały charakter lokalny i nie wpłynęły na ogólne kierunki polityki przestrzennej przyjęte w obowiązującym Studium uchwalonym w 2001 roku i zmienianym wcześniej w 2010 i 2016 roku. Największe znaczenie miała prowadzona zmiana dotycząca terenów doliny Wisły wraz z terenem zalewowym położonym na południowy-zachód od ulicy Nadwiślańskiej oraz terenów usługowych w rejonie skrzyżowania ulicy Nadwiślańskiej z Kardynała Wyszyńskiego.



Należy zwrócić uwagę, że docelowo ulica Kardynała Wyszyńskiego nie będzie odcinkiem drogi wojewódzkiej nr 721, co może spowodować, że będzie najbardziej atrakcyjnym powiązaniem centrum miasta z doliną Wisłą. Wzmocnienie w tym rejonie funkcji sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowych i turystycznych generujących ruch pieszy i rowerowy może wpłynąć pozytywnie na funkcjonowanie układu przestrzeni publicznych miasta. Ważne jest, aby aktywizacja brzegów Wisły odbywała się z poszanowaniem uwarunkowań krajobrazowych, środowiskowych i przyrodniczych.

W zmianie Studium z 2010 r. zostały zwiększone zasięgi możliwej zabudowy, dotyczyło to w szczególności obszarów objętych zmianą mpzp miasta Józefowa – etap IIIA. Zmiana uchwalona w 2016 r. ograniczyła tereny mieszkaniowe na rzecz usługowych (co znalazło poparcie w przeprowadzonych analizach demograficznych). Także uchwalona w 2020 r. kolejna

częstkowa zmiana Studium dla pojedynczych terenów nie zwiększyła zasięgu zabudowy mieszkaniowej, a raczej rozszerzyła zasięg terenów usługowych.

Do zmiany Studium uchwalonej w 2016 r. należało już sporządzić bilans terenów przeznaczonych pod nową zabudowę wynikający m.in. z analiz demograficznych. Bilans został zaktualizowany w trakcie zmiany Studium uchwalonej w 2020 r. Oparto się na prognozie demograficznej zakładającej wzrost ludności miasta w 2050 roku do około 32 tys. mieszkańców (czyli o ok. 11 tys. osób w perspektywie 30 lat). Nawet przy takim przyroście liczby mieszkańców, odnośnie zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową i usługową stwierdzono na str. 38, że: *„dodatkowa możliwość zlokalizowania nowej zabudowy polegać będzie jedynie na dogęszczeniu/zintensyfikowaniu zabudowy istniejącej*. W bilansie wykazano jedynie potrzebę wskazania dodatkowych obszarów pod zabudowę produkcyjną o niewielkich powierzchniach (ok 2,8 ha).

#### **d. UCHWAŁA NR 336/VIII/2021 O ZASADACH I WARUNKACH SYTUOWANIA OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY, TABLIC REKLAMOWYCH I URZĄDZEŃ REKLAMOWYCH ORAZ OGRODZEŃ, TZW. „UCHWAŁA KRAJOBRAZOWA”**

30 września 2021 r. Rada Miasta Józefowa podjęła uchwałę nr 336/VIII/2021 o zasadach i warunkach sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, która na terenie całego miasta w ramach aktu prawa miejscowego reguluje kwestie wspomnianych elementów zagospodarowania przestrzennego.

„Uchwałę krajobrazową” sporządzono przeprowadzając m.in. 5 wyłożeń do publicznego wglądu w celu dostosowania zapisów uchwały do postulatów zgłaszanych zarówno przez mieszkańców jak i przedsiębiorców.

W uchwale zawarto w art. 13 warunek:

*1. Tablice reklamowe i urządzenia reklamowe istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały należy obowiązkowo dostosować do określonych w niej zasad i warunków sytuowania w terminie 12 miesięcy od dnia jej wejścia w życie - z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2.*

*2. Określa się następujące warunki dostosowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały: 1) nie wymagają dostosowania do zasad i warunków tablice i urządzenia reklamowe zlokalizowane na podstawie zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę lub na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę; 2) dostosowanie ma nastąpić najpóźniej pierwszego dnia roboczego następującego po upływie terminu określonego w ust. 1.*

Pomimo upływu okresu dostosowawczego pod koniec 2022 roku, nie są stosowane restrykcje i kary. Urząd miasta wprowadza „miękkie” promujące wytyczne wynikające z uchwały: publikacje, artykuły na stronie intranetowej urzędu, itp.

Została także przeprowadzona szczegółowa inwentaryzacja reklam i szyldów w formie dokumentacji fotograficznej, a także skaningu laserowego wykonanego w I połowie 2023 r.



## **5. ANALIZA I OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA JÓZEFOWA Z ART. 15 ORAZ ART.16 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęta 7 lipca 2023 r. i obowiązująca od 24 września 2023 r. wprowadziła istotne zmiany w zakresie ustaleń, które muszą lub mogą być wprowadzone do planów miejscowych. Jednocześnie, jak zapisano w Art. 67. ustawy „zmieniającej”: *Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane.* Przyjęta 7 lipca 2023 r. nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powoduje więc, że wszystkie plany miejscowe obowiązujące na terenie miasta Józefowa mają zapisy częściowo niezgodne z nowym sposobem formułowania ustaleń planów obowiązującym od 24 września 2023 r., przy czym ustawa nie unieważnia obecnie obowiązujących planów miejscowych.

**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w trybie *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:**

- są częściowo niezgodne z wymaganiami art. 15 ustawy, w szczególności dotyczącymi *zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu* regulowanych przez art.15 ust. 2 pkt 6, którego treść była kilkakrotnie zmieniana po 2003 r.;
- są w pełni zgodne z art. 16 ust.1 ustawy – sporządzono je na mapach w skali 1:1000 (z wyjątkiem sporządzonych w skali 1:2000 planów miejscowych przyjętych uchwałami nr 330/VII/2017, 374/VII/2018 i 439/VIII/2022 zakazujących zabudowy w dolinie Wisły).

**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w trybie *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym*:**

- stają się coraz bardziej niezgodne z wymaganiami art. 15 obecnie obowiązującej i po raz kolejny nowelizowanej ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - coraz większy jest rozdźwięk pomiędzy sposobem formułowania ustaleń planów miejscowych wyznaczonym „starą” ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r., która stawiała inne (węższe) wymagania odnośnie jego zakresu merytorycznego; m.in. nie było konieczności ustalania szeregu szczegółowych warunków, np. dotyczących gabarytów zabudowy;
- są w większości niezgodne z art. 16 ustawy – rysunki planów miejscowych etap I, etap II i etap IIIA obejmujące znaczną część obszaru miasta, zostały sporządzone w skali 1:5000, niezgodnej z wymaganiami „nowej” ustawy.

**Sformułowania i skala rysunków planów miejscowych opracowanych w czasie obowiązywania „starej” ustawy często nie spełniają obecnych wymogów prawnych i budzą wątpliwości na etapie wydawania pozwoleń na budowę.**

**Korzystniejsze jest jednak dla ochrony ładu przestrzennego miasta, funkcjonowanie „starych” planów miejscowych niż ich brak.** Pomimo problemów z interpretacją (szczególnie linii rozgraniczających), obowiązujący na znacznym obszarze miasta plan miejscowy Etap IIIA zabezpiecza rezerwy dla kształtowania układu komunikacyjnego. Plan ten i inne „stare” plany miejscowe rozgraniczają strefy funkcjonalne zabudowy, co zmniejsza ilość problemów wynikających z sąsiedztwa funkcji kolidujących. W planach miejscowych opracowywanych „pod rządami” Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. możliwe także było dopuszczenie zabudowy na działkach leśnych, co umożliwi racjonalną zabudowę obszarów wyposażonych w sieć drogową.

## 6. PODSUMOWANIE - WNIOSKI Z PRZEPROWADZONYCH ANALIZ

**Jak przytoczono we wprowadzeniu do niniejszej analizy, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (znowelizowana w dniu 7 lipca 2023 r.) nakazuje zastępowanie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin planami ogólnymi.**

Nowelizacja ustawy zbiega się z konkretną sytuacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa (uchwalonego 1 lutego 2001 r.), w stosunku do którego wyczerpano możliwości cząstkowych zmian, dokonywanych uchwałami podjętymi dnia: 15 lipca 2010 r., 24 maja 2016 r. oraz 18 grudnia 2020 r.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa powstało w 2001 roku jeszcze w okresie obowiązywania „starej” ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ponieważ w okresie obowiązywania „nowej” ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie doszło do opracowania nowego Studium, nie zostało także sporządzone opracowanie ekofizjograficzne dla miasta, spełniające aktualne wymogi.

**Coraz mniej aktualne są uwarunkowania będące wytycznymi do Studium uchwalonego w 2001 roku.** Obecnie dostępne są nowsze dane o większej dokładności (w tym dane cyfrowe) dotyczące:

- uwarunkowań kulturowych, środowiskowych i przyrodniczych;
- istniejącego stanu zagospodarowania;
- stanu własności i władania terenami (szczególnie istotne jest zidentyfikowanie własności publicznej – gminy, powiatu, województwa, itp.);
- formalno-prawne (wydane decyzje, postanowienia);
- komunikacyjne, inżynierskie, itp.

**Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa nie uwzględnia także aktualnych zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** wyznaczonych przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMiGW) w ramach projektu „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK).

W trakcie aktualizacji studium uchwalonej w 2020 r. wprowadzono wersję mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) opracowaną dla rzeki Wisły w latach 2010-2015. W latach 2016-2021 IMiGW dokonał przeglądu i aktualizacji MZP i MRP rzeki Wisły oraz wykonał nowe MZP i MRP dla rzek Świder i Mienia, których to aktualizacji nie uwzględnia obecne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa.

Przystępowanie do kolejnych cząstkowych zmian studium nie jest już możliwe, ponieważ rysunek studium jest już na granicy czytelności. Nie ma m.in. możliwości wprowadzenia nowych zasięgów powodziowych lub innych istotnych uwarunkowań.

**Mając na uwadze częściową nieaktualność uwarunkowań, należy podkreślić, że główne kierunki polityki przestrzennej określone w obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozostają nadal aktualne i nie powinny ulegać istotnej zmianie.**

Wyznaczony w Studium zasięg terenów możliwej zabudowy wydaje się optymalny z punktu widzenia potrzeby zachowania równowagi pomiędzy wyznaczonymi obszarami „ochrony wartości ekologicznych” i „zabudowy”. Jak to określono w tekście Studium: „w dalszym rozwoju przestrzennym obszary te muszą więc pozostawać w równowadze” (str. 55).

Zachowanie równowagi pomiędzy obszarami przeznaczonymi pod zabudowę i wykluczonymi z zabudowy jest trudne przy obecnej dużej atrakcyjności terenów miasta

dla zabudowy mieszkaniowej, jak i rozwoju innych funkcji. W sytuacji tej nie powinno się przewidywać nowych terenów pod zabudowę, szczególnie mieszkaniową, tak aby nie zniszczyć wyjątkowego charakteru miasta, w którego krajobrazie dominują lasy i zadrzewienia otaczające niską zabudowę.

Należy tu przytoczyć nadal aktualne zapisy Studium: *...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.* (str. 19).

**Zgodnie z Art. 65. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.: Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.**

Wskazane byłoby opracowanie do tego czasu planu ogólnego, zastępującego studium w roli aktu planowania przestrzennego nadrzędnego nad planami miejscowymi. Plan ogólny będzie miał także rolę nadrzędną nad decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (które dotąd nie musiały być zgodne ze studium).

Dodatkowo, zgodnie z Art. 59 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.: *Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy.* Możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy, będzie przez nowelizowaną ustawę istotnie ograniczona - do obszarów uzupełniania zabudowy (wyznaczanych w planie ogólnym zgodnie z regułami, które określi rozporządzenie o zakresie tego planu).

**W przypadku braku planu ogólnego, po 1 stycznia 2026 r., nie będzie w ogóle możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co jest jednym z podstawowych powodów konieczności pilnego opracowania planu ogólnego w takich miastach jak Józefów, które nie są w pełni pokryte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.**

Przeszkodą w szybkim opracowaniu planu ogólnego jest to, że kosztami jego sporządzenia, zgodnie z nowelizowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obciążona jest gmina, przy czym wstępnie deklarowane jest wsparcie finansowe gmin z projektowanego „Krajowego Programu Odbudowy” (KPO).

**Nowelizowana ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje strategię rozwoju gminy jako jeden z kluczowych materiałów wyjściowych do opracowania planu ogólnego.** W Józefowie obowiązuje strategia rozwoju miasta przyjęta w roku 2016 z perspektywą do 2025 roku. Tak więc nowa strategia, którą miasto Józefów będzie opracowywać na okres po 2025 roku będzie musiała spełniać dodatkowe wymogi ustawowe: m. in. określić model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, a także kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów.

## 7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH DLA TERENU MIASTA JÓZEFOWA

W okresie IX kadencji (lata 2024-2029) wskazane jest przede wszystkim sporządzenie planu ogólnego miasta Józefowa wraz z opracowaniem ekofizjograficznym oraz aktualizacją strategii rozwoju miasta.

Równoległe z opracowywaniem planu ogólnego lub jeszcze w zgodności z obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy doprowadzić do uchwalenia sporządzanych obecnie planów miejscowych. Szczególnie wskazane jest pilne uchwalenie planu miejscowego dla rejonu „Górki” ze względu na postępującą zabudowę na działkach porolnych bez racjonalnej obsługi komunikacyjnej.

Należy pilnie opracować plany miejscowe rejonu ulicy Nadwiślańskiej w zachodniej części miasta (Nowa Wieś i Świdry Małe) oraz rejonu dawnego wysypiska śmieci. Tereny w otoczeniu ul. Nadwiślańskiej są poddawane silnej presji inwestycyjnej przy braku parcelacji i obsługi komunikacyjnej odpowiedniej dla lokowanej tu zabudowy usługowej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Istotne jest wyznaczenie ulicy Godebskiego i innych dróg lokalnych równoległych do projektowanej trasy Nadwiślańskiej (dublera drogi wojewódzkiej nr 801) oraz zapewnienie terenów rekreacyjnych w bliskości Wisły i lasów. Teren dawnego wysypiska (Góra Nieoczekiwana) należy udostępnić mieszkańcom i wprowadzić tam funkcje rekreacyjne.



Rejon Górek – ulica Sonaty



Góra „Nieoczekiwana” – dawne wysypisko

Należy także pilnie opracować plany miejscowe zurbanizowanych obszarów miasta, na których dotychczas nie przystąpiono do sporządzania planów miejscowych, tak aby ograniczyć zagospodarowywanie luk w istniejącej zabudowie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W centrum Józefowa nie przystąpiono dotychczas do sporządzania planu miejscowego na obszarach ograniczonych ulicami:

- Polną, 3 Maja, Powstańców Warszawy, Jarosławską, i Wawerską;
- Skłodowskiej, Dębową, Matejki, Wiązowską i Sikorskiego.

Docelowo potrzeba opracowania nowych planów miejscowych także w obszarach, w których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności etap I (uchwała 392/III/02), etap II (uchwała 418/III/02) i etap IIIA (uchwała 69/IV/03), opracowane w skali 1:5000. Wskazane byłoby objęcie planami miejscowymi terenów rezerwy pod trasę „mostową” (dublera drogi wojewódzkiej nr 721) oraz wyznaczenie dróg lokalnych równoległych do trasy, w tym ulicy Nadświdrzańskiej.

Obszarami nowych lub zmienianych planów miejscowych należy obejmować co najmniej kilka kwartałów zabudowy o podobnym charakterze. Należy unikać przystępowania do opracowywania planów miejscowych wyłącznie dla pojedynczych działek. Rozdrobnienie obszarów objętych obowiązującymi i sporządzanymi planami miejscowymi nie sprzyja kontroli nad ładem przestrzennym w mieście oraz utrudnia zapoznanie się z materiałami planistycznymi przez zainteresowanych.

Zasięgi zabudowy o poszczególnych funkcjach nie powinny być wyznaczone jednostkowo dla poszczególnych działek, nawet gdy tylko jednej działki w danym rejonie dotyczy złożony wniosek do planu miejscowego. W szerszym kontekście należy także analizować ewentualne zmiany w układzie komunikacyjnym.