STOWARZYSZENIE
DOBRE SĄSIEDZTWO
Ochrona Ładu Przestrzennego
ul. Patriotów 243, 04-852 Warszawa

ZAŁĄCZNIK DO FORMULARZA UWAG DO PROJEKTU STRATEGII ROZWOJU MIASTA JÓZEFOWA DO 2036 R.

UZASADNIENIE

1. O co nam chodzi?

Warszawa od lat „rozlewa się" na podmiejskie gminy. Urbaniści nazywają to **suburbanizacją** (ang. **urban sprawl**). Józefów jest jednym z pierwszych miejsc na drodze tej fali. Tam, gdzie stał dom wśród sosen na dużej działce, powstają bliźniaki, „domy jednorodzinne" z czterema mieszkaniami, szeregowce, a coraz częściej bloki. Co roku ubywa lasu, a przybywa betonu, samochodów i mini-osiedli.

Projekt Strategii zauważa to zjawisko. Nazywa je „presją urbanizacyjną" i „patodeweloperką", a nawet trafnie opisuje jej skutki: wycinkę sosnowego starodrzewu i zieleń, która istnieje tylko na papierze.

Projekt strategii nie mówi jednak, co miasto z tym zrobi.

Nie ma w nim ani jednej liczby ani jednego zakazu, który by tę presję zatrzymał.

To nie jest spór o słowa. Po reformie z 2023 r. plan ogólny miasta musi „uwzględniać" politykę przestrzenną zapisaną w strategii (art. 13b ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ogólnik typu „dążenie do ograniczania presji" w praktyce można „uwzględnić" w każdym planie miejscowym – takie plany w Józefowie już obowiązują. Doświadczenia ze Studium Józefowa z ponad 25 lat jego obowiązywania wskazują, że w rzeczywistości wiążą tylko liczby i konkretne zakazy lub ograniczenia.

Projekt planu ogólnego przedstawiony mieszkańcom 5 sierpnia 2026 r. przewiduje miejsce dla ponad **7,1 tys. nowych mieszkańców**, czyli już założono, że Miasto Józefów będzie traktowało zjawisko suburbanizacji za „szansę rozwojową".

Wobec powyższego wnosimy aby Strategia Rozwoju Józefowa:

1) **wprost uznała suburbanizację za główny problem rozwojowy Józefowa i dała na nią jasną odpowiedź**;

2) **przeniosła do planu ogólnego i planów miejscowych ochronę wartości, które dotąd miało chronić Studium,**

3) **doceniła leczniczą wartość józefowskiej przyrody,**

4) przeanalizowała mechanizmy zastosowane w gminach, w których udało się znaleźć rozwiązania dla postępującej suburbanizacji (Konstancin-Jeziorna i Podkowa Leśna);

2. Gdzie Strategia nie odpowiada na suburbanizację? Przykłady z tekstu projektu Strategii.

– **„Ograniczenie powstawania nowej zabudowy wielorodzinnej" (rozdz. 4.3.2 i 5.3.3).**

Ograniczenie o ile? Do kiedy? Gdzie? Tego nie wiadomo, więc nie da się tego sprawdzić. Ten sam dokument w rozdz. 5.3.4 mówi krótko: „nie zezwala się na lokalizację obiektów handlu wielkopowierzchniowego". **Skoro można jednym zdaniem zakazać marketów, można tak samo zakazać bloków (intensywnej zabudowy) w lesie lub na terenach „z zielenią leśną".**

– **Presja inwestycyjna wpisana jako „zagrożenie zewnętrzne" (analiza SWOT).**

Tymczasem o tym, czy presja zamieni się w beton, decyduje wyłącznie gmina: rzeczywistość w postaci wadliwych planów miejscowych, wykładniczo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zgód na podziały działek do wartości 200-400 m^2, przeczą wszelkim wypowiadanym deklaracjom naszych lokalnych władz.

– **Zabudowa w lesie dozwolona (rozdz. 5.3.10).**

Strategia w jednym miejscu obiecuje „absolutną minimalizację" zabudowy terenów leśnych (rozdz. 5.3.1), a w innym dopuszcza domy na terenach leśnych, jeśli pozwoli na to plan miejscowy. Tymczasem, jak podaje Diagnoza, ok. 34% terenów objętych planami to już dziś zabudowa na działkach leśnych i zadrzewionych albo „lasy z dopuszczoną zabudową" - ok. 413 ha.

– **„Ograniczenie działalności deweloperskiej" (rozdz. 4.2.4) jako oczekiwany rezultat**

Bez wskazania żadnego narzędzia, które miałoby do tego doprowadzić. Naszym zdaniem to pusta deklaracja.

– **Milczenie tam, gdzie trzeba mówić.**

Przepisy pozwalają gminie zawyżyć w planie ogólnym zapotrzebowanie na nowe mieszkania, jeśli strategia wskaże „szczególne potrzeby" w tym zakresie (§ 3 ust. 10 rozporządzenia z 8 grudnia 2023 r.). Strategia powinna wprost wskazywać, że Józefów nie ma szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy.

– **Pomiar, który niczego nie mierzy (rozdz. 6.3).**

Jedyny wskaźnik dotyczący drzew to „współczynnik nasadzeń" o wartości 0,15, czyli na każde wycięte drzewo sadzi się ułamek nowego. Celem jest „wzrost", bez liczby. Nie mierzy się powierzchni lasów, liczby nowych mieszkań, liczby wyciętych drzew ani liczby mieszkańców.

3. Strategia musi przejąć ochronę, którą dawało Studium

Studium z 2016 r. mówiło jasno, że Józefów wciąż ma charakter osiedla leśnego i wydaje się słuszne, aby ten specyficzny charakter miasta został uznany za wartość kulturową.

Studium przestało obowiązywać 31 sierpnia 2026 r. Od tej chwili **jedynym dokumentem, który może przenieść te wartości do nowego planu ogólnego, jest Strategia.** Jeśli ich w niej nie zapiszemy, po prostu znikną z systemu.

Strategia powinna więc wprost przeciwdziałać rozlewaniu się zabudowy i wymienić, co chroni: **dolinę Świdra, lasy miejskie i państwowe, zabudowę świdermajer i historyczny układ letnisk, a także nową zabudowę nawiązującą do świdermajera.** Powinna też wskazać narzędzia, które trzeba będzie wprowadzić w planie ogólnym i planach miejscowych.

Przykładowo:

Skala i gęstość zabudowy

- niska intensywność zabudowy - najwyżej 0,3-0,4 na terenach z zabudową jednorodzinną
- minimalna wielkość nowo wydzielanej działki - tak jak w Studium co do zasady postulowało 1500 m² w częściach leśnych i strategia może przenieść tę diagnozę a tylko wyjątkowo, w już gęściej zabudowanych częściach miasta działki mogłyby mieć mniejsze parametry powierzchni
- zasada „jedna działka – jeden dom **jednorodzinny**", najwyżej dwa mieszkania w budynku zgodnie z Prawem budowlanym (koniec z „bliźniakami" na cztery rodziny)
- zakaz nowej zabudowy wielorodzinnej i szeregowej, a na terenach leśnych i w pasie np. 100 m od granicy lasu – zakaz bezwzględny
- wysokość zabudowy najwyżej 12 m, a przy lasach i w dolinie Świdra najwyżej 9 m
- co najmniej 50% powierzchni działki zielonej (biologicznie czynnej), a na terenach leśnych co najmniej 70%.

Drzewa i zieleń

- obowiązek zachowania co najmniej połowy istniejących drzew na działce; wycinka tylko pod budynek i dojazd;
- nasadzenia zastępcze wyłącznie gatunkami typowymi dla tego terenu: **sosna zwyczajna, dąb, brzoza, lipa drobnolistna, grab, jarząb**, a z krzewów **jałowiec, leszczyna, kruszyna, trzmielina, głóg**. Żywopłot z tui, cyprysików czy laurowiśni nie jest lasem i nie może być liczony jako nasadzenie zastępcze ani jako „zieleń o charakterze leśnym";
- jasna definicja „zieleni leśnej" w planach: to istniejący drzewostan, który trzeba zachować, a nie trawnik z kilkoma krzewami.

Podziały działek - koniec z „metodą na współwłasność"

Częsty sposób działania deweloperów w Józefowie wygląda tak: na jednej działce buduje się dwa budynki albo „bliźniaka", sprzedaje się nabywcom udziały we współwłasności, a potem działkę dzieli się na mniejsze kawałki w trybie **art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami**. Przepis ten pozwala m.in. znieść współwłasność nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami „niezależnie od ustaleń planu miejscowego". Minimalna wielkość działki z planu przestaje wtedy obowiązywać, a w miejsce jednej działki 1500 m² powstają dwie, trzy a nawet pięć czy sześć po 250-500 m². Przepis został pomyślany dla rodzin i współwłaścicieli, którzy po latach chcą uporządkować swoje sprawy. **Nie po to, by planować podział jeszcze przed wbiciem pierwszej łopaty.**

Strategia powinna zawierać **wyraźną deklarację: Józefów nie akceptuje podziałów w trybie art. 95 jako zaplanowanego sposobu zagęszczania zabudowy.** Dopuszczalne powinny być tylko w rzeczywiście wyjątkowych sytuacjach rodzinnych lub przy rozwiązywaniu konfliktów między współwłaścicielami i to ze względów technicznych a nie np. biznesowych.

Za tą deklaracją powinny iść konkretne narzędzia:

- w planach miejscowych zasada „na jednej działce najwyżej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny", bez zabudowy bliźniaczej i szeregowej. Bez dwóch budynków na działce nie ma podstawy do podziału w trybie art. 95 Zbliżone rozwiązanie jest w Podkowie Leśnej
- skrupulatna kontrola każdego wniosku o taki podział: czy budynki rzeczywiście powstały zgodnie z pozwoleniem, czy nie są „domem jednorodzinnym" z kilkoma mieszkaniami, a w razie wątpliwości zawiadomienie nadzoru budowlanego
- publiczny rejestr podziałów w trybie art. 95, żeby mieszkańcy i radni widzieli skalę zjawiska

Świder i lasy

- pas wzdłuż Świdra wolny od zabudowy i ogrodzeń (np. 50 m od brzegu); przy lasach tylko ażurowe ogrodzenia, przez które przejdą zwierzęta
- lasy – także gminne – nie mogą trafiać do stref mieszkaniowych planu ogólnego; gmina nie sprzedaje swoich działek leśnych przylegających do lasu
- ustanowienie przez Radę Miasta zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych dla najcenniejszych enklaw leśnych (art. 44 ustawy o ochronie przyrody)
- przegląd planów miejscowych, które dziś pozwalają budować w lesie - w pierwszej kolejności tam, gdzie działki są jeszcze niezabudowane i ryzyko odszkodowań jest najmniejsze

Świdermajer

- konkretne, sprawdzalne wymagania w planach miejscowych: kąt nachylenia dachów, wysunięte okapy, drewniane okładziny, werandy i ażurowy detal, zakaz płaskich dachów na domach. Dziś plany każą „nawiązywać do stylu", a w praktyce powstają budynki, które nie mają z nim nic wspólnego. Takie zapisy są puste a zarazem korupcjogenne
- utworzenie parku kulturowego dla historycznych letnisk, szybkie dokończenie gminnej ewidencji zabytków oraz dopłaty do remontów zabytkowych willi.

4. Przyroda Józefowa, która leczy

Józefów powstał jako miejsce, do którego warszawiacy przyjeżdżali po zdrowie - do sosnowych lasów nad Świdrem. Sama Strategia w wizji odwołuje się do „letniskowo-uzdrowiskowego dziedzictwa", ale dalej nic z tego nie wynika. Tymczasem to, co przed stu laty było intuicją, dziś potwierdzają badania, także medyczne:

- **ciało:** substancje wydzielane przez drzewa (fitoncydy), wdychane z leśnym powietrzem, wzmacniają komórki odpornościowe organizmu. Pobyt w lesie obniża poziom hormonów stresu - kortyzolu, adrenaliny i noradrenaliny - oraz uspokaja tętno i ciśnienie krwi;
- **psychika:** kontakt z przyrodą zmniejsza lęk, objawy depresji, zmęczenie, agresję i wrogość, pomaga regulować układ nerwowy i zwiększa kreatywność (badania prof. Davida Strayera);
- **terapia:** terapia lasem (sylwoterapia) i terapia ogrodem (hortiterapia) są stosowane jako uzupełnienie leczenia i jako zajęcia terapeutyczne dla dzieci, dorosłych i seniorów.

Józefów ma te „terapie" za darmo, na wyciągnięcie ręki. **Strategia powinna uznać lasy i zieleń za zasób zdrowotny miasta i chronić je tak, jak chroni się szpital czy przychodnię.** W praktyce oznacza to:

- wpisanie wartości zdrowotnej przyrody do wizji i celów Strategii;
- wytyczenie ścieżek do terapii lasem i założenie ogrodów terapeutycznych, np. we współpracy z Mazowieckim Centrum Neuropsychiatrii, szkołami, przedszkolami i placówkami dla seniorów. Społeczeństwo Józefowa się starzeje, a to właśnie seniorom kontakt z przyrodą przynosi szczególnie dużo;
- rozwój gospodarki opartej na zdrowiu i wypoczynku – pensjonatów, rehabilitacji, turystyki zdrowotnej – zamiast gospodarki opartej na sprzedaży działek. Każdy wycięty hektar lasu to „przychodnia pod gołym niebem", której nie da się odbudować przez kilkadziesiąt lat.

5. Wzór z sąsiedztwa: jak robi to Konstancin-Jeziorna

Konstancin-Jeziorna zachował willowo-parkowy charakter, bo **oparł jego ochronę na statusie uzdrowiska.** Ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej (art. 38) dzieli uzdrowisko na strefy ochrony „A", „B" i „C" i wprost wymaga w nich minimalnego udziału zieleni: w strefie „A" co najmniej 65%, w „B" co najmniej 50%, a w „C" co najmniej 45% powierzchni biologicznie czynnej. Na tej podstawie Konstancin uchwala plany miejscowe z twardymi parametrami, np.:

- **plan strefy „A" uzdrowiska** (uchwała Rady Miejskiej nr 95/VI/11/2011 z 14 czerwca 2011 r., Dz. Urz. Woj. Maz. nr 157, poz. 4980): na terenach domów jednorodzinnych działka budowlana co najmniej **1500 m²** i co najmniej **75%** powierzchni biologicznie czynnej (§ 35); na terenach willowo-pensjonatowych działka co najmniej 3000 m², front co najmniej 30 m, jeden budynek główny na działce i 80–85% zieleni (§ 36);
- **plan w strefie „C"** (uchwała nr 405/VI/33/2013 z 15 maja 2013 r., Habdzin): nowa działka budowlana „nie mniej niż 1500 m²" (§ 8), jeden budynek na działce (§ 10), wysokość do 11 m.

Każde odstępstwo wymaga zmiany planu i pełnej procedury z udziałem mieszkańców. Dla Józefowa nie proponujemy działek po 3000 m². Pokazujemy jednak, że **1500 m² to w sąsiedniej gminie zwykły standard, a nie fanaberia** - i dokładnie tyle przewidywało józefowskie Studium.

Czego oczekujemy od Strategii Józefowa:

- zlecenia analizy, czy Józefów – który historycznie pełnił funkcje letniskowo-uzdrowiskowe – może ubiegać się o status obszaru ochrony uzdrowiskowej. To droga długa, bo wymaga m.in. badań klimatu i operatu uzdrowiskowego, ale warta sprawdzenia;
- niezależnie od tej analizy - **przeniesienia „konstancińskich" zasad do Józefowa własnymi uchwałami miasta:** minimalna wielkość działki, zasada „jedna działka – jeden dom jednorodzinny", wysoki obowiązkowy udział zieleni. **Do tego nie potrzeba zgody nikogo z zewnątrz – wystarczy wola Burmistrza i Rady Miasta.**

6. Podsumowanie: co się stanie, jeśli nic się nie zmieni

Scenariusz łatwo przewidzieć, bo już wiele rzeczy dzieje się na naszych oczach.

Las będzie znikał po kawałku - działka po działce, decyzja po decyzji - a każda z tych decyzji z osobna będzie „zgodna z prawem". Zyska garstka: ci, którzy tanio kupią działkę z sosnami, a drogo sprzedadzą cztery mieszkania już bez sosen. Miasto przez kilka lat będzie się cieszyć wyższymi wpływami z PIT, a potem zapłaci za nowe drogi, szkoły, kanalizację. Mieszkańcy zorientują się, co stracili, gdy nie będzie już czego ratować.

Trudno oprzeć się wrażeniu, że w projekcie Strategii więcej jest troski o arkusz kalkulacyjny niż o mapę, a sosna ma w nim wartość głównie wtedy, gdy można ją wyciąć i zastąpić wskaźnikiem 0,15. Nazwać problem i nie odważyć się go rozwiązać to wyczyn, którego trudno uznać za szczyt odwagi. W naszym przekonaniu, kult mamony nie jest dobrą strategią rozwoju miasta, tylko strategią jego wyprzedaży.

Józefów ma dziś w ręku narzędzia, których nie miał w 2001 ani w 2016 r.

Strategia jest pierwszym miejscem, w którym trzeba ich użyć.

Stowarzyszenie Dobre Sąsiedztwo wnosi o uzupełnienie jej o elementy wskazane powyżej, o poprawienie błędów Diagnozy (m.in. przyrost ludności w latach 2014-2024 wyniósł ok. 5,5%, a nie 0,5%, a twierdzenie o „skutecznej ochronie ładu" przez obecne plany nie znajduje oparcia w faktach) oraz o działania zapewniające przejrzystość prac nad POG i Strategią.