Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Burmistrz Miasta Józefowa**

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)] ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: ……

Kraj: **POLSKA** Województwo: **MAZOWIECKIE**

Powiat: **OTWOCKI** Gmina: **JÓZEFÓW**

Ulica: …… Nr domu: …… Nr lokalu: ……

Miejscowość: **JÓZEFÓW** Kod pocztowy: .....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): ……

Nr tel. (nieobowiązkowo): ……

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: ……

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

Kraj: …… Województwo: ……

Powiat: …… Gmina: ……

Ulica: …… Nr domu: …… Nr lokalu: ……

Miejscowość: …… Kod pocztowy: ……

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

[1)] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3)] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4)] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5)] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: ……

Kraj: …….. Województwo: ……

Powiat: …….. Gmina: ..……..……

Ulica: …… Nr domu: ……..… Nr lokalu:.....

Miejscowość: ……. Kod pocztowy:..……

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): ……

Nr tel. (nieobowiązkowo): ……

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: ……

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6)]

Wnoszę o poniższe zmiany w oznaczeniach stref i parametrach POG. Wyjaśnienia -załącznik **„Uzasadnienie zmian w POG”.**

1. 23SW: IZ 0,8; MPZ 30%; PBC 60%; MW 12 m
2. 1SN: SO
3. 3SP: SU zgodnie z MPZP
4. 28SU: SJ zgodnie z MPZP
5. 64SU: SJ zgodnie z MPZP
6. 32SJ: SJ; IZ 0,6; MPZ 20%; PBC 70%
7. 18SU: SO
8. 29SU: SJ; IZ 0,6; MPZ 20%; PBC 70%
9. 2SP: SU
10. 12SU,13SU: SU; IZ 0,6; MPZ 20%; PBC 70%
11. 4SN: SO
12. 6SW: SJ
13. 9SW: IŻ 1,5
14. 30SU: zgodnie z MPZP
15. 12SW,17SW: SJ; IZ 0,8; MPZ 30%; PBC 60%
16. 18SW: SJ; IZ 0,9; MPZ 30%; PBC 60%
17. 63SJ,64SJ,38SJ: SJ; IZ 0,3; MPZ 20%; PBC 80%
18. 49SJ: SJ; IZ 0,4; MPZ 20%; PBC 80%
19. 71SU: SJ; IZ 0,3; MPZ 20%; PBC 70%
20. 5SN: MW 5 m
21. 30SJ:podział:
    30ASJ: dz. 5-100/1,5-100/3,5-100/9,5-100/13; PBC 60%; IZ 0,6; MPZ 30%; MW 12 m
    30BSJ: dz. 5-102/1,5-101,5-102/2; PBC 80%; IZ 0,4; MPZ 20%; MW 11 m
22. 19 SU: SO
23. 24SJ: IZ 0,4, MPZ 20%
24. 22SJ: IZ 0,4, MW 11 m
25. 9SU: IZ 1,5, MPZ 40%, MW 16, PBC: 50%
26. 10SU : IZ 1,5, MPZ 40%, MW 16, PBC: 50%

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

[6)] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	…… …… ……	…… …… …… ……	☐ tak ☐ nie	…… …… ……

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	…… ……	…… …… ……	☐ tak ☐ nie	…… …… ……	…… …… …	…… …… …	…… …… …

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)] **„Uzasadnienie postulowanych zmian w projekcie planu ogólnego”**

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: …… Data: ……

[7)] W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8)] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9)] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Dane składającego:

……

Imię i nazwisko

……

Adres

Burmistrz Miasta Józefowa

ZAŁĄCZNIK DO PISMA

Z UWAGAMI DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO MIASTA JÓZEFOWA

„Uzasadnienie zmian w POG"

Działając w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla zgłaszania uwag do projektu aktu planowania przestrzennego, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu ogólnego miasta Józefowa (dalej „POG"), poniżej uzupełnienie uwag do konkretnych stref planistycznych oraz uzasadnienie wnioskowanej zmiany. Poniższe uwagi stanowią rozwinięcie i uszczegółowienie uwag zgłoszonych w piśmie głównym dotyczącym propozycji zmiany funkcji zabudowy i/lub intensywności zabudowy w poszczególnych strefach SW i SJ. Wnoszę o uwzględnienie niniejszego załącznika jako integralnej części zgłoszonych przeze mnie uwag do planu ogólnego.

Objaśnienie skrótów użytych w uwagach:

„IZ" - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
„MPZ" – maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
„PBC" – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,

I. UZASADNIENIE OGÓLNE

1. Wskaźniki zabudowy nieadekwatne do zielonego charakteru miasta

Józefów znajduje się w obszarze tzw. „zielonego pierścienia Warszawy" – koncepcji, która funkcjonuje w planowaniu przestrzennym od kilkudziesięciu lat i wyrażona została m.in. w Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ dla terenów otaczających Warszawę. Strategia zielonego pierścienia Warszawy zaleca dla terenów wokół stolicy prowadzenie kontrolowanej urbanizacji poprzez kształtowanie zwartych kompleksów zabudowy i ochronę terenów otwartych, a nie maksymalizację wskaźników zabudowy.

Zrównoważona zabudowa jednorodzinna (dom wolnostojący na działce ok. 800-1000 m²) odpowiada intensywności rzędu 0,2–0,4. Wartości wskaźnika intensywności zabudowy od 0,8 do nawet do 1,5 (!) na terenach zabudowy jednorodzinnej, które przewiduje w wielu miejscach projekt planu ogólnego to poziom typowy dla **zabudowy szeregowej lub małych budynków wielorodzinnych**, a nie klasycznego domu jednorodzinnego, mimo że formalnie są przypisane do strefy SJ. Zwiększenie stref zabudowy wielorodzinnej w projekcie planu ogólnego, czy uwzględnienie wysokich wskaźników intensywności zabudowy prowadzić będzie do postępującej degradacji środowiska, intensywnej wycinki istniejącego drzewostanu i wzrostu tzw. „betonozy", co stoi w całkowitej sprzeczności z ideą Józefowa jako „miasta-ogrodu". Ponadto, zjawisko to może doprowadzić do osłabienia retencji wodnej oraz podwyższonych temperatur powietrza sąsiedztw, poprzez zmniejszenie zacienienia/zdolności odbijania światła słonecznego (albedo). Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Józefowa uznaje charakter miasta-ogrodu za wartość kulturową, którą należy chronić.

2. Sporządzanie planu ogólnego bez aktualnej, uchwalonej strategii rozwoju miasta

Wnoszę o wstrzymanie się z uchwaleniem planu ogólnego do czasu przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Józefowa do roku 2036, a jeżeli nie jest to możliwe ze względu na ustawowy termin uchwalenia planów ogólnych — o wyraźne wyjaśnienie w uzasadnieniu planu, w jaki sposób jego ustalenia zostały skoordynowane z równolegle prowadzonymi pracami nad strategią, oraz o przyjęcie w tej sytuacji szczególnie zachowawczego podejścia do wskaźników zabudowy, zgodnie ze zgłoszonymi uwagami.

Strategia rozwoju gminy — jako dokument przyjmowany w toku szerokich konsultacji społecznych — powinna być miejscem, w którym mieszkańcy i władze samorządowe wspólnie definiują pożądany model rozwoju miasta, w tym m.in. to, czy i w jakim zakresie Józefów ma zachować charakter "miasta-ogrodu", jaką skalę intensyfikacji zabudowy mieszkańcy akceptują oraz jakie są priorytety inwestycyjne gminy. Uchwalenie planu ogólnego — dokumentu będącego aktem prawa miejscowego, wiążącego prawnie i trudnego do zmiany — przed przyjęciem takiej strategii oznacza, że kluczowe, wieloletnie decyzje przestrzenne (w tym krytykowane w niniejszym piśmie wysokie wskaźniki intensywności zabudowy w strefach SW i SJ) zapadają bez uprzedniej, całościowej analizy strategicznej i bez wiążącego dokumentu odniesienia, do którego plan ogólny miałby się formalnie i merytorycznie odnosić.

3. Nieuzasadnione odstępstwa od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu planu ogólnego *„część terenów, dla których plany miejscowe wskazują możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym nie została objęta strefą planistyczną SW lub SJ (...) wyznaczono strefy SU lub SP”*

To jest **jawna, przyznana przez samego autora projektu niezgodność** z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) – w wybranych miejscach plan ogólny **zawęża** możliwość zabudowy mieszkaniowej względem tego, co dziś pozwala MPZP. Uzasadnienie tej zmiany jest **wyłącznie zbiorcze i ogólnikowe** – jedno zdanie o „mozaice zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej” i „celowości ograniczenia konfliktów społeczno-przestrzennych”, bez wskazania:

- konkretnych terenów/działek, których to dotyczy,
- konkretnego MPZP i jego numeru,
- indywidualnej analizy konfliktu przestrzennego dla każdego takiego miejsca.

Przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wymagają wyjaśnienia w uzasadnieniu **przyczyn wyznaczenia stref planistycznych**. Ogólnikowe wyjaśnienie dla nieokreślonej liczby lokalizacji nie spełnia tego wymogu w sposób wystarczająco zindywidualizowany, zwłaszcza wobec właścicieli nieruchomości, którym MPZP dotąd gwarantował możliwość zabudowy mieszkaniowej.

II. UZASADNIENIE PROPONOWANEJ ZMIANY PRZEZNACZENIA STREF I/LUB PARAMETRÓW STREFY

1. 23SW — teren przy sklepie „Aldi”

Stan wg projektu POG: strefa SW; IZ: max. 1,2; MPZ: max. 40%; wysokość maks. 17 m; PBC min. 40%.

Wnioskowana zmiana: zmiana parametrów: IZ maks. 0,8; PZ maks. 30%; PBC min. 60%, wysokość maks.: 12m

Uzasadnienie: Teren graniczy z zabudową jednorodzinną. Obecne parametry — w tym wysokość aż 17 m — odpowiadają zabudowie wielorodzinnej lub intensywnej zabudowie usługowej, a nie otoczeniu zabudowy jednorodzinnej. Utrzymanie strefy SW o przyjętych parametrach w tym miejscu tworzy zabudowę nieadekwatną skalą do sąsiedztwa i naruszającą ład przestrzenny.

Projekt POG przenosi wskaźniki wprost z decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydanej w 2024 roku dla tego terenu. Nowelizacja przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadza do porządku prawnego plany ogólne została wprowadzona właśnie dlatego, że model oparty na indywidualnych WZ i „zasadzie dobrego sąsiedztwa” był krytykowany za prowadzenie do niekontrolowanego rozlewania się zabudowy i braku spójnej polityki przestrzennej gminy. **Zgodnie z przepisami to plan ogólny ma być podstawą dla przyszłych decyzji WZ — a nie odwrotnie.** Parametry strefy 23SW wyprowadzone są w dużej mierze z treści wcześniej wydanej WZ, przeciwko której to decyzji licznie protestują mieszkańcy (vide treść petycji z 11 maja 2025 roku, stanowiącej wniosek mieszkańców o podjęcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego strefą 23SW i sprzeciwiającej się budowie bloków na tym terenie, podpisana przez ok. 600 mieszkańców – w aktach tutejszego Urzędu). **Prowadzi to do sytuacji, w której akt, który miał ograniczać pojedyncze decyzje administracyjne, wydawane bez uwzględnienia interesu społecznego, sam został przez taką decyzję ukształtowany.** WZ jest decyzją indywidualną, wydawaną bez konsultacji społecznych, opiniowania i uzgodnień, którym podlega plan ogólny. **Włączenie jej treści do planu ogólnego oznacza, że parametry zostały faktycznie ustalone poza procedurą partycypacyjną przewidzianą dla sporządzania planu ogólnego.**

2. 1SN — teren tzw. „górki śmieciowej”

Stan wg projektu POG: strefa SN — strefa zieleni i rekreacji; IZ maks. 0,1; PZ maks. 10%; wysokość maks. 15 m; PBC min. 80%. Profil dodatkowy dopuszcza szeroki katalog usług (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej).

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SO — strefa otwarta, bez dopuszczenia jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

Uzasadnienie: Teren dawnego składowiska odpadów powinien pozostać w całości obszarem zielonym — ze względu na uwarunkowania gruntowe charakterystyczne dla terenów poeksploatacyjnych (osiadanie gruntu, możliwa emisja biogazu) lokalizacja tam jakichkolwiek obiektów kubaturowych, nawet o niskiej intensywności, rodzi ryzyko techniczne i środowiskowe. Strefa SO — w przeciwieństwie do obecnie przyjętej SN — co do zasady nie przewiduje wskaźników zabudowy i wymaga minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej rzędu 90–100%, co odpowiada oczekiwanemu sposobowi zagospodarowania tego terenu. Na szczycie wzniesienia znajduje się ponadto polana mająca wartość dla pszczół i innych owadów zapylających, co jest szczególnie istotne dla lokalnej fauny owadów ze względu na niewielką liczbę łąk i polan w okolicy.

3. 3SP — okolice dawnego zakładu „Poligram”

Stan wg projektu POG: strefa SP — strefa gospodarcza; IZ maks. 1,2; MPZ maks. 60%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 20%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SU, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym i Studium dla przedmiotowego obszaru w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z petycją mieszkańców w sprawie zachowania jako

funkcji wiodącej mieszkaniowo-usługowego charakteru obszaru centrum Józefowa oraz niedopuszczenia do usankcjonowania funkcji przemysłowej w Planie Ogólnym Gminy dla tego terenu .

Uzasadnienie: Strefa położona jest w centralnej, w przeważającej mierze mieszkaniowej części miasta. Utrzymanie tam strefy gospodarczej — z dopuszczalnym udziałem zabudowy aż 60% i zaledwie 20% zieleni — jest sprzeczne z zasadą ładu przestrzennego. Rozwój funkcji przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej pogłębia konflikt przestrzenny zamiast go rozwiązywać. Jest to sprzeczne z celami planowania przestrzennego, do których należą w szczególności zapewnienie ładu przestrzennego, ochrona środowiska, ochrona zdrowia ludzi, bezpieczeństwo mieszkańców oraz poszanowanie interesu publicznego.

4. **28SU — tereny między ul. Graniczną a ul. Skorupki**

Stan wg projektu POG : strefa SU; IZ maks. 1,0; MPZ maks. 50%; wysokość maks. 12 m; PBC min. 30%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SJ, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie: Obowiązujący MPZP przeznacza ten teren pod zabudowę mieszkaniową, a nie usługową. Zgodnie z zasadą kontynuacji ustaleń planów miejscowych, którą projekt planu ogólnego sam deklaruje jako jedną z podstaw wyznaczania stref, strefa planistyczna powinna odpowiadać faktycznemu i prawnemu, mieszkaniowemu przeznaczeniu terenu, a nie wprowadzać nową podstawę do zmiany jego charakteru na usługowy.

5. **64SU — róg ul. Sikorskiego i ul. Wilsona**

Stan wg projektu POG: strefa SU; IZ maks. 0,8; MPZ maks. 40%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 30%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SJ, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie: Teren ten w obowiązującym MPZP ma przeznaczenie mieszkaniowe; wyznaczenie strefy usługowej w planie ogólnym nie znajduje uzasadnienia w dotychczasowej polityce przestrzennej i powinno zostać skorygowane.

6. **32SJ — tereny w okolicy Szkoły Podstawowej nr 2 / rejon ul. Uroczej, 3 Maja i Westerplatte**

Stan wg projektu POG: strefa SJ; IZ maks. 1,0; MPZ maks. 50%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 40%.

Wnioskowana zmiana: utrzymanie strefy SJ, ze zmianą parametrów na: IZ 0,6-0,8; MPZ 20%; PBC 60%.

Uzasadnienie: Strefa położona jest w sąsiedztwie Szkoły Podstawowej nr 2 oraz zabudowy jednorodzinnej. Obecna intensywność zabudowy (1,0) przy zaledwie 40% powierzchni biologicznie czynnej jest nieadekwatna do niskiej, jednorodzinnej zabudowy tej części miasta i niespójna z deklarowanym charakterem strefy jednorodzinnej.

7. **18SU — okolice ul. Polnej / ul. Godebskiego**

Stan wg projektu POG: strefa SU; IZ maks. 0,8; PZ maks. 40%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 50%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SO — strefa otwarta.

Uzasadnienie: Obowiązujący MPZP przeznacza ten teren jako „RL" — teren leśny. Wyznaczenie w projekcie planu ogólnego strefy usługowej (dopuszczającej zabudowę) stoi w sprzeczności zarówno ze stanem faktycznym, jak i z obowiązującym stanem prawnym tego terenu oraz otwiera możliwość jego wylesienia i zabudowania. Zgodnie z zasadą ochrony gruntów leśnych, na której zgodnie z uzasadnieniem projektu — plan ogólny ma się opierać, wnoszę o wyznaczenie tu strefy SO.

8. **29SU — teren dawnego Sanatorium przy ul. Sienkiewicza**

Stan wg projektu POG: strefa SU; IZ maks. 0,6; MPZ maks. 30%; wysokość maks. 12 m; PBC min. 60%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SJ, z parametrami: IZ 0,8; MPZ 20%; PBC min. 70%.

Uzasadnienie: Teren sąsiaduje z zabudową mieszkaniową i terenami leśnymi. Utrzymywanie funkcji usługowej (wynikającej z historii, związanej z nieistniejącym już sanatorium) nie odpowiada dzisiejszemu, faktycznemu sposobowi wykorzystania i otoczenia terenu — postuluje się dostosowanie strefy i wskaźników do okolicznej zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z parametrami dla strefy 35SJ, w której bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się teren.

9. **2SP — róg ul. Nadwiślańskiej i ul. Dalekiej**

Stan wg projektu POG: strefa SP — strefa gospodarcza; IZ maks. 0,6; MPZ maks. 40%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 30%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SU — strefa usługowa.

Uzasadnienie: W uzasadnieniu projektu planu brak jest wyjaśnienia przesłanek wyznaczenia strefy gospodarczej (produkcyjnej) w tej lokalizacji — teren nie sąsiaduje z istniejącym zakładem przemysłowym o skali uzasadniającej taką funkcję. Wnoszę o wyjaśnienie podstaw wyznaczenia tu strefy SP, a w razie ich braku — o zmianę na strefę usługową (SU), adekwatną do faktycznego charakteru otoczenia.

10. **12SU, 13SU — ul. Nadwiślańska, na wysokości ul. Górczewskiej**

Stan wg projektu POG: strefa SU; IZ maks. 1,8; MPZ maks. 50%; wysokość maks. 12 m; PBC min. 30%.

Wnioskowana zmiana: utrzymanie strefy SU, ze zmianą parametrów na: IZ 0,6; MPZ maks. 20%; PBC min. 70%.

Uzasadnienie: Przyjęta obecnie intensywność zabudowy 1,8 jest jedną z najwyższych spośród wszystkich stref SU w mieście i nie przystaje do lokalizacji niewielkiej odległości od Wisły. Teren położony jest blisko doliny Wisły, w sąsiedztwie zabudowy o niskiej intensywności oraz terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych (bliskość obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły" oraz rzeki Świder).Co więcej, dla terenu 12SU obowiązuje obowiązujący MPZP przeznacza część tego terenu jako „teren leśny". Wyznaczenie w projekcie planu ogólnego strefy usługowej (dopuszczającej intensywną zabudowę) stoi w sprzeczności zarówno ze stanem faktycznym, jak i z obowiązującym stanem prawnym tego terenu oraz otwiera możliwość jego wylesienia i zabudowania.

11. **4SN — tereny nad Świdrem, przy ul. Nadwiślańskiej**

Stan wg projektu POG: strefa SN; IZ maks. 0,4; MPZ maks. 20%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 60%; profil dodatkowy dopuszcza usługi sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, nauki, edukacji oraz zdrowia i pomocy społecznej.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SO — strefa otwarta, tak aby teren pozostał w pełni naturalny.

Uzasadnienie: Teren leży w dolinie Świdra, cechującej się wysokimi walorami przyrodniczymi, i wysoką aktywnością biologiczną w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Świder". Szeroki katalog funkcji usługowych dopuszczony obecnie w profilu strefy SN stwarza możliwość zabudowy kubaturowej w tym wrażliwym środowiskowo miejscu. Strefa SO zapewni ochronę doliny rzecznej spójną z sąsiadującymi terenami chronionymi. Ponadto, należy zauważyć, iż są to tereny zalewowe, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10% (tzw. woda dziesięcioletnia), i przy narastającej intensyfikacji zjawisk pogodowych — silniejsze susze, gwałtowne i obfitsze opady — ingerencja w tereny przyrzeczne powinna zostać ponownie rozpatrzona.

12. **6SW — tereny między ul. Piaskową a ul. Zawiszy**

Stan wg projektu POG: strefa SW; IZ maks. 0,9; MPZ maks. 50%; wysokość maks. 13,5 m; PBC min. 40%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SJ, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym

Uzasadnienie: Obowiązujący MPZP przewiduje dla tego terenu zabudowę jednorodzinną. Brak jest w uzasadnieniu projektu jakiegokolwiek wyjaśnienia, dlaczego teren ten miałby zostać „awansowany" do strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną (SW), skoro dotychczasowa polityka przestrzenna miasta, wyrażona w obowiązującym MPZP, konsekwentnie wskazuje tu funkcję jednorodzinną. Na obszarze dominują działki o użytku Ls (las), co stanowi o potrzebie zastosowania wskaźnika intensywności zabudowy (IZ) na poziomie 0,3, odpowiadającym zabudowie jednorodzinnej na działkach leśnych. Wnoszę o przywrócenie dla tego obszaru strefy SJ, zgodnej z faktycznym i prawnym (MPZP), a nie projektowanym przeznaczeniem terenu.

13. **9SW — bloki przy ul. Polnej**

Stan wg projektu POG: strefa SW; IZ maks. 1,8; PZ maks. 60%; wysokość maks. 12 m; PBC min. 30%.

Wnioskowana zmiana: obniżenie maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu zgodnego z obowiązującym MPZP, tj. do 1,5.

Uzasadnienie: Jest to przypadek szczególnie wyraźnie ilustrujący niespójność projektu z jego własną deklarowaną metodologią: w uzasadnieniu wskazano, że strefy SW wyznaczane są w oparciu o ciągłość ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem dla strefy 9SW obowiązujący MPZP (bloki przy ul. Polnej) przewiduje intensywność zabudowy 1,5, a projekt planu ogólnego podnosi ją do 1,8 — czyli o 20% ponad stan obowiązujący — bez żadnego wskazanego uzasadnienia tej zmiany. Wnoszę o wyjaśnienie przez projektanta planu podstaw tego podwyższenia, a w razie ich braku — o przywrócenie wskaźnika zgodnego z obowiązującym MPZP.

14. **30SU — działka przy Wawerskiej „obok cmentarza"**

Stan wg projektu POG: strefa SU; IZ maks. 0,6; MPZ maks. 30%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 30%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SO — strefa otwarta.

Uzasadnienie: Obowiązujący MPZP przewiduje dla tego terenu park leśny. Wyznaczenie strefy usługowej, dopuszczającej zabudowę na 30% powierzchni działki, jest sprzeczne zarówno ze stanem faktycznym (istniejący park leśny), jak i z deklarowaną w uzasadnieniu projektu zasadą kontynuacji ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako podstawy wyznaczania stref planistycznych.

15. **12SW, 17SW – tereny obok „Pięknego Miasta" przy Parkowej i Świderskiej**

Stan wg projektu POG: 12SW: IZ 1,2 / PZ 40% / wysokość 12 m / PBC 40%; 17SW: IZ 1,5 / PZ 50% / wysokość 12 m / PBC 40%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SJ, z parametrami: IZ 0,8; PZ 30%; PBC 60%.

Uzasadnienie: W obowiązującym MPZP tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, a nie wielorodzinną. Wyznaczenie strefy SW nie znajduje uzasadnienia w dotychczasowym przeznaczeniu i polityce przestrzennej miasta i powinno zostać skorygowane zgodnie z zasadą kontynuacji ustaleń MPZP, **którą projekt planu ogólnego deklaruje jako podstawę wyznaczania stref.** Postuluje się dostosowanie strefy i wskaźników do okolicznej zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z parametrami dla strefy 41SJ, w której bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się teren.

16. 18SW — róg ul. Powstańców Warszawy i ul. 3 Maja

Stan wg projektu POG: strefa SW; IZ maks. 1,5; PZ maks. 50%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 40%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SJ, z parametrami: IZ 0,9; MPZ 30%; PBC 60%.

Uzasadnienie: W obowiązującym MPZP teren ten przeznaczony jest pod zabudowę jednorodzinną — brak jest podstaw do wyznaczenia w tym miejscu strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną (SW). Postuluje się dostosowanie strefy i wskaźników do okolicznej zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z parametrami dla strefy 41SJ i 37SJ, w której bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się teren.

17. 63SJ, 64SJ, 38SJ — tereny nad Świdrem

Stan wg projektu POG: 63SJ: IZ 0,6 / MPZ maks. 30% / PBC min. 60%; 64SJ: IZ 0,4 / MPZ maks. 20% / PBC min. 80%; 38SJ: IZ 0,4 / MPZ maks. 20% / PBC min. 70% (wysokość we wszystkich: 11 m).

Wnioskowana zmiana: obniżenie wskaźnika intensywności zabudowy dla całej grupy do poziomu 0,3 (przy PZ 20% i PBC 80%).

Uzasadnienie: Tereny nad Świdrem, w MPZP oznaczone jako lasy lub tereny leśne o dużych działkach, wymagają szczególnie niskiej intensywności zabudowy ze względu na bliskość rzeki, doliny oraz sąsiedztwo rezerwatu przyrody „Świder".

18. 49SJ — przy ul. Wiązowskiej, okolice rzeki Świder

Stan wg projektu POG: strefa SJ; IZ maks. 0,6; PZ maks. 30%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 60%.

Wnioskowana zmiana: zmiana parametrów na: IZ 0,4; PZ 20%; PBC 80%.

Uzasadnienie: Teren graniczy z terenami otwartymi i leśnymi wzdłuż ul. Wiązowskiej. Obniżenie wskaźnika pozwoli zachować buforowy, zielony charakter tej części miasta na granicy ze strefami otwartymi.

19. 71SU — przy ul. Wiązowskiej, nad rzeką Mienią

Stan wg projektu POG: strefa SU; IZ maks. 1,0; PZ maks. 50%; wysokość maks. 12 m; PBC min. 50%.

Wnioskowana zmiana: zmiana strefy na SJ zgodnie z obowiązującym MPZP, z niskimi parametrami zabudowy (IZ 0,3; MPZ 20%; PBC 70%).

Uzasadnienie: Obowiązujący MPZP przewiduje dla tego terenu funkcję leśną z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej, a nie funkcję usługową. Przyjęta w projekcie intensywność zabudowy 1,0 jest nieproporcjonalnie wysoka dla terenu bezpośrednio sąsiadującego z korytem rzeki Mienia, o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

20. 5SN — tereny nad Świdrem

Stan wg projektu POG: wg wersji uzasadnienia z dnia 23 czerwca 2026 r.: strefa SN; IZ maks. 0,4; PZ maks. 20%; wysokość maks. 11 m; PBC min. 60%

Wnioskowana zmiana: utrzymanie / przywrócenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie nieprzekraczającym 5 m.

Uzasadnienie: Teren nad Świdrem, w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Świder", powinien mieć maksymalnie ograniczoną wysokość ewentualnych obiektów towarzyszących funkcji rekreacyjnej. W wersji projektu z 23 czerwca 2026 r. dla strefy 5SN wskazana jest wysokość maks. 5 m, natomiast w projekcie planu dostępnej w systemie informacji przestrzennej widoczna jest wartość 11m – proszę o weryfikację wysokości zabudowy.

21. 30SJ — podział na 30ASJ i 30BSJ, rejon ul. ks. Malinowskiego (Michalin/Kolonia Błota)

Stan wg projektu POG : strefa 30SJ jednolita dla całego obszaru; IZ maks. 0,6; MPZ maks. 30%; wysokość maks. 12 m; PBC min. 60%.

Wnioskowana zmiana: podział strefy 30SJ na dwie podstrefy:

- 30ASJ (dz. ew. 5-100/1, 5-100/3, 5-100/9, 5-100/13) — z zachowaniem obecnych parametrów (IZ 0,6 / PZ 30% / PBC 60% / wys. 12 m);
- 30BSJ (dz. ew. 5-102/1, 5-101, 5-102/2) — z obniżeniem parametrów do IZ 0,4 / PZ 20% / PBC 80% / wys. 11 m, tj. do poziomu przyjętego już w sąsiedniej strefie 29SJ.

Uzasadnienie: Obszar 30SJ nie jest jednolity urbanistycznie. Działki 5-100/1, /3, /9, /13 są od dawna zabudowane, o powierzchni 833–1167 m² — poniżej minimalnej działki budowlanej (1500 m²) wymaganej przez obowiązujący MPZP — dla nich obecne parametry są zasadne i pozwalają na racjonalne dysponowanie istniejącą własnością. Działki 5-102/1, 5-101,

5-102/2 to natomiast ok. 18 tys. m² niezabudowanego, zalesionego terenu po zlikwidowanym w 2015 r. i wyburzonym Młodzieżowym Ośrodku Wychowawczym (dawny państwowy zakład opiekuńczy z 1957 r.) — usługowe przeznaczenie tego terenu w obowiązującym MPZP było historycznym „zalegalizowaniem" ówczesnej placówki państwowej, a nie wyrazem naturalnych potrzeb urbanistycznych okolicy, i wygasło wraz z jej likwidacją. Utrzymanie dla tego terenu wskaźników jak dla małych, zabudowanych działek (IZ 0,6 / PZ 30%) umożliwiłoby realizację dużego, nawet trzykondygnacyjnego obiektu, rażąco nieadekwatnego do otaczającej niskiej zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych, zwartego starodrzewu sosnowego oraz wąskich, lokalnych, pozbawionych chodników uliczek (ul. ks. Malinowskiego, ul. Jachowicza) nieprzystosowanych do zwiększonego ruchu. Obniżenie maks. PBC z proponowanych 80% do 60% oznaczałoby też ryzyko utraty aż ok. 40% starodrzewu. **Proponowane dla 30BSJ wskaźniki są tożsame z już przyjętymi w bezpośrednio sąsiadującej strefie 29SJ.**

22. 19SU - las w Michalinie

Stan według projektu POG (wersja wizualna): strefa SU, IZ: maks. 1,2, MPZ: maks. 40%, wys. maks. 12, PBC: min. 40%

Wnioskowana zmiana: strefa SO

Uzasadnienie: Nieuzasadnione jest przeznaczanie terenu leśnego 19 SU pod intensywną zabudowę usługową i wyznaczanie strefy SU w obrębie lasu. Rozwiązanie to wydaje się niespójne również z wyznaczeniem niewielkiej strefy SO w sąsiedztwie 22SJ, które wskazuje na potrzebę zachowania ochrony kompleksu leśnego.

Las istnieje od około 80 lat. Utracił charakter gospodarczy, a obecnie pełni funkcję przyrodniczą i rekreacyjną jako dojrzały las mieszany, z własną fauną i florą. Jego naruszenie może prowadzić do fragmentacji siedlisk oraz zakłócenia migracji zwierząt.

Wartość Józefowa i całego powiatu otwockiego wynika w dużej mierze z obecności terenów leśnych i braku intensywnej zabudowy. Miasto powinno chronić nienaruszalność tej przestrzeni, zgodnie z deklaracjami burmistrza, a nie stopniowo przeznaczać ją pod intensywną zabudowę usługową graniczącą z lasem wykorzystywanym przez mieszkańców (strefą SO) i strefą 24SJ przeznaczoną na zabudowę mieszkaniową.

23. 24SJ – teren leśny graniczący z lasem w Michalinie

Stan według projektu POG (wersja wizualna): strefa SJ, IZ: maks. 0,6, MPZ: maks. 30%, wys. maks. 11, PBC: min. 70%

Wnioskowana zmiana: IZ: maks. 0,4, MPZ: maks. 20%

Uzasadnienie:

Teren 24SJ ma obecnie charakter leśny, dlatego dopuszczenie zabudowy powinno wiązać się z ograniczeniem jej intensywności oraz zachowaniem niższego wskaźnika zabudowy. Proponowane parametry ograniczą nadmierną wycinkę, zabudowanie i utwardzenie terenu oraz presję na otaczający las, a jednocześnie nadal umożliwią realizację zabudowy mieszkaniowej. Zmiana pozwoli lepiej zachować leśny charakter obszaru oraz ograniczyć negatywny wpływ nowej zabudowy na krajobraz, retencję wód i lokalną przyrodę.

24. 22SJ – częściowo zabudowany teren pod ekskluzywne domy deweloperskie w lesie w Michalinie

Stan według projektu POG (wersja wizualna): strefa SJ, IZ: maks. 0,6, MPZ: maks. 20%, wys. maks. 12, PBC: min. 80%

Wnioskowana zmiana: IZ: maks. 0,4, wys. maks. 11

Uzasadnienie:

Teren 22SJ znajduje się w otoczeniu leśnym, dlatego dopuszczona zabudowa powinna mieć ograniczoną intensywność i skalę odpowiadającą charakterowi tego obszaru. Zasadne jest zrównanie parametrów z przyległym terenem 21SJ, w szczególności poprzez obniżenie IZ do maks. 0,4 oraz wys. maks. do 11. Utrzymywanie odmiennych, korzystniejszych parametrów dla 22SJ nie znajduje wyraźnego uzasadnienia przestrzennego i może sprawiać wrażenie uwzględniania partykularnego interesu inwestora kosztem spójności planistycznej, krajobrazu oraz leśnego charakteru otoczenia.

25. 9SU i 10SU - Teren po dawnym hotelu „Pod Dębami"

Dla 9SU - stan według projektu POG (wersja wizualna): strefa SU, IZ: maks. 2,8, MPZ: maks. 50%, wys. maks. 25, PBC: min. 40% **Dla 10SU - stan według projektu POG (wersja wizualna):** strefa SU, IZ: maks. 2,9, MPZ: maks. 50%, wys. maks. 25, PBC: min. 40%

Wnioskowana zmiana: IZ: maks. 1,5, MPZ: maks. 40%, wys. maks. 16, PBC: min. 50%

Uzasadnienie:

Parametry przewidziane w projekcie planu ogólnego dla terenów 9SU i 10SU są wyjątkowo wysokie na tle zabudowy Józefowa. Maksymalna intensywność zabudowy wynosząca odpowiednio 2,8 i 2,9, udział powierzchni zabudowy do 50% oraz wysokość zabudowy do 25 m umożliwiają realizację obiektów o skali nieadekwatnej do charakteru miasta i nadwiślańskiego krajobrazu.

Dla porównania, na sąsiednich terenach usługowych 8SU i 17SU przewidziano znacznie niższe parametry: intensywność zabudowy do 0,8, udział powierzchni zabudowy do 40%, wysokość zabudowy do 11 m oraz co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej. Tak duże zróżnicowanie parametrów na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie może prowadzić do zaburzenia ładu przestrzennego i nadmiernej dominacji nowej zabudowy w krajobrazie.

Uwzględniając możliwość realizacji na tym terenie obiektu hotelowego, wnioskuje się o ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,5. Jest to parametr umożliwiający realizację inwestycji hotelowej, a jednocześnie ograniczający jej skalę. Odpowiada on między innymi parametrowi przyjętemu dla terenu przeznaczonego pod hotel DoubletTree by Hilton przy ul. Skalnicowej/Trakcie Lubelskim w Warszawie-Wawrze.

Wysokość zabudowy do 25 m jest nadmierna i nie znajduje uzasadnienia w charakterze otaczającej zabudowy. Maksymalna wysokość 16 m pozwoli na realizację wielokondygnacyjnego obiektu hotelowego, bez tworzenia dominanty przestrzennej o nieproporcjonalnej skali. Zasadne jest również ograniczenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 40% oraz zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 50%. Tereny te mają obecnie w znacznym stopniu charakter zielony, dlatego należy ograniczyć ich nadmierne uszczelnienie, zachować część istniejącej zieleni oraz zmniejszyć presję inwestycji na otoczenie.

Wnioskowane parametry: intensywność zabudowy do 1,5, udział powierzchni zabudowy do 40%, wysokość zabudowy do 16 m oraz co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej pozwolą pogodzić możliwość realizacji funkcji hotelowej z ochroną ładu przestrzennego, krajobrazu i charakteru Józefowa.

Podpis: …… Data: ……