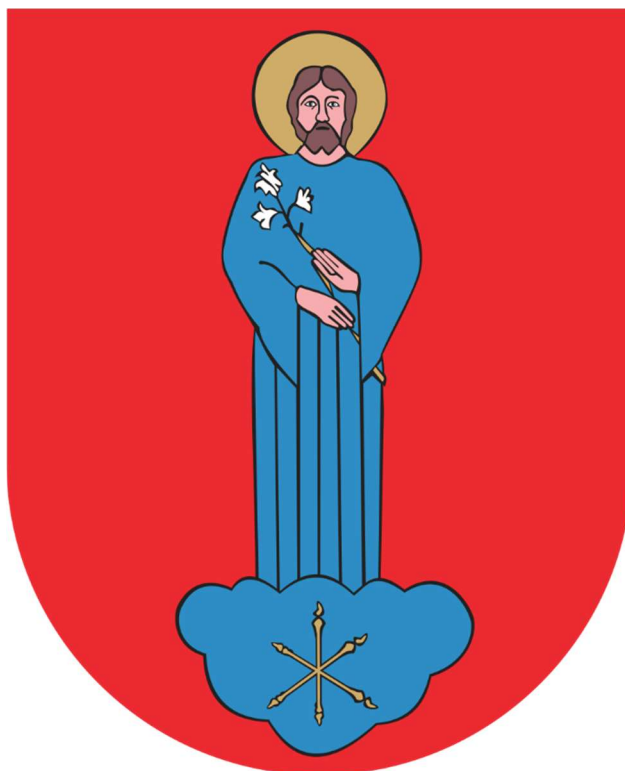


**CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA
PLANU OGÓLNEGO GMINY JÓZEFÓW**



Etap opinie i uzgodnienia

ŁÓDŹ, CZERWIEC 2026

Spis treści

I. Wstęp	5
II. Potrzeby i możliwości rozwoju.....	5
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	5
2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	7
3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.	10
III. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	11
1. Ogólne zasady wyznaczenia stref planistycznych	11
a. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych na obszarach obowiązujących planów miejscowych	13
b. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych na obszarach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi (stan istniejący)	26
c. Obszar uzupełnienia zabudowy – przyczyny wyznaczania	27
2. Gminny katalog stref planistycznych	29
a. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	29
b. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	30
c. Strefa wielofunkcyjna z zabudową usługową (SU), strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz strefa gospodarcza (SP)	30
d. Strefa produkcji rolniczej (SR)	31
e. Strefa infrastrukturalna (SI)	31
f. Strefa zieleni i rekreacji (SN)	32
g. Strefa cmentarzy (SC)	32
h. Strefa górnictwa (SG).....	32
i. Strefa otwarta (SO).....	33
j. Strefa komunikacyjna (SK)	33
IV. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b:	34
1. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego	34
2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania:	35
a. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania form ochrony przyrody oraz ich otulin	35
1. Roztoczański Park Narodowy	36

2. Rezerваты przyrody.....	37
3. Parki Krajobrazowe	37
4. Obszar Natura 2000.....	38
5. Pomniki przyrody.....	39
b. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału	39
c. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów gruntów zmeliorowanych	39
d. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	39
e. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania stref ochronnych ujęć wody.....	39
f. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.....	40
g. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów górniczych, obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi, udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.....	40
h. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.....	41
i. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1291 z późn. zm.), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	41
j. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.....	42
k. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją	42
l. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zamkniętych i ich strefy ochronne	43
m. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ograniczonego użytkowania	43

n. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	43
o. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji	43
p. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych	45
q. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	46
r. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	46
V. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	46
1. Infrastruktura społeczna	46
2. Infrastruktura transportowa	46
3. Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE)	47
VI. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazach priorytetowych.....	48
VII. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska	49

I. Wstęp

Plan ogólny gminy Józefów stanowi akt prawa miejscowego. Jest on sporządzany zgodnie z trybem określonym w art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwaną dalej „*ustawą pizp*” oraz przepisach rozporządzeń wykonawczych w tym:

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) zwanego dalej „*rozporządzeniem swouz*”,
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) zwanego dalej „*rozporządzeniem ppog*”.

Na mocy art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 poz. 1688 z późn. zm.), z dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy Józefów, jednak nie później niż 31 sierpnia 2026 r., traci moc obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Józefów, przyjęte uchwałą Nr XLII/66/2002 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 30 września 2002 roku zmienione uchwałą Nr LXIX/410/2023 z dnia 28 września 2023 r. Nowy dokument planistyczny – plan ogólny – będzie musiał być uwzględniony przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, miejscowych planów rewitalizacji, zintegrowanych planów inwestycyjnych, a także będzie stanowić podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

Podstawą do opracowania planu ogólnego jest uchwała Nr LIII/455/2024 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Józefów.

II. Potrzeby i możliwości rozwoju

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 1 *rozporządzenie ppog* zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy Józefów w 2044 r (wg GUS) wynosi 4 539 osób, więc:
 $M_{20}=4539 + 5\% = \mathbf{4766 \text{ osób}}$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM_0) w gminie Józefów w 2024 r. (wg GUS) wynosi **199 177m²**

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi GUS:

P_0 wynosi = 31,7 m²

P_{-10} wynosi = 26,5 m²

P_{-20} wynosi = 23,7 m²

$$P_{20} = 3 \cdot 31,7 \text{ m}^2 - 2 \cdot 26,5 \text{ m}^2 = \mathbf{42,1 \text{ m}^2}$$

lub

$$P_{20} = 2 \cdot 31,7 \text{ m}^2 - 23,7 \text{ m}^2 = \mathbf{39,7 \text{ m}^2}$$

Mając na uwadze powyższe wyliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Józefów wynosi:

$$ZAP = \mathbf{4766} - \frac{199\,177}{42,1} = 35 \text{ osoby}$$

Zgodnie z ww. rozporządzeniem w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone według wzoru wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie zapotrzebowania na poziomie 500.

Mając powyższe na uwadze zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Józefów wynosi 500 mieszkańców.

2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

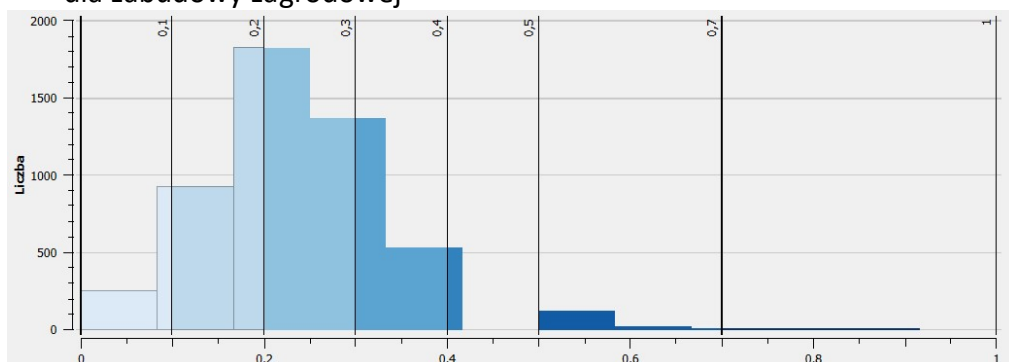
Sposób obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, został uregulowany w rozporządzeniu ppog wskazując:

„11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

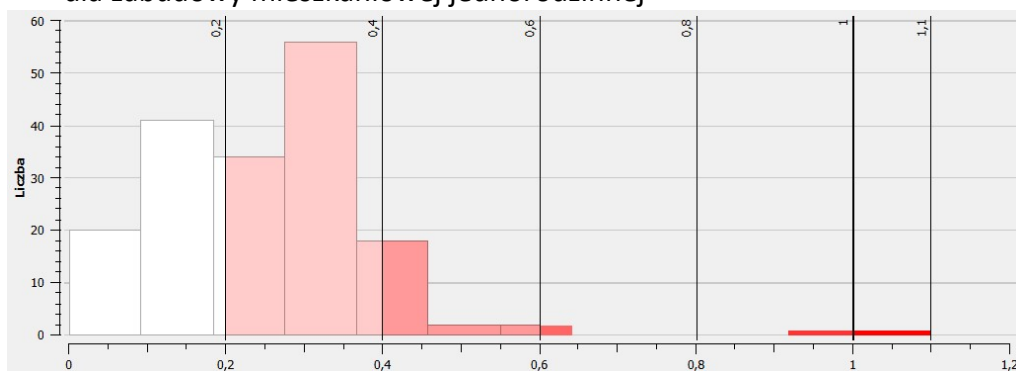
- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”*

Przy obliczaniu chłonności w pierwszej kolejności zbadano intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie Józefów. Analizę przeprowadzono dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Przedstawia się ona następująco:

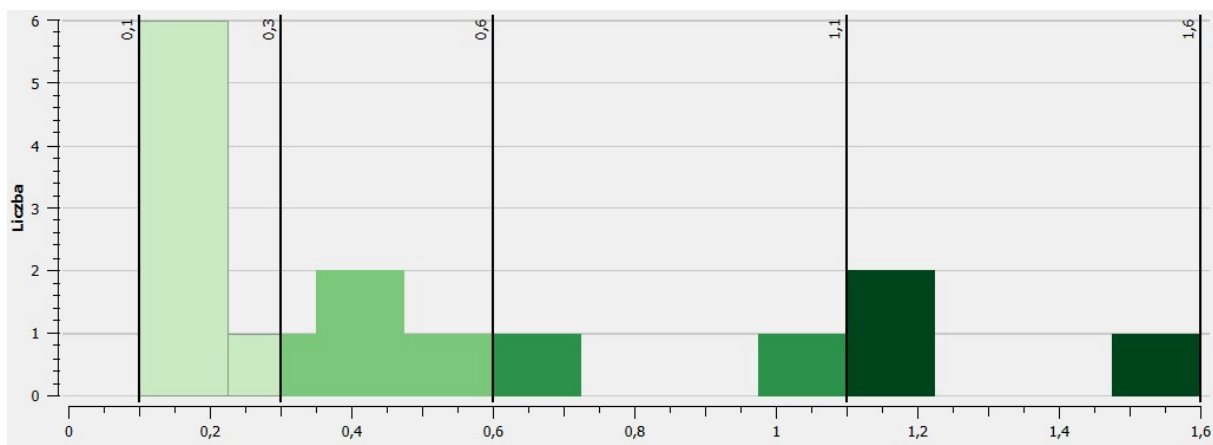
• dla zabudowy zagrodowej



• dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



• dla zabudowy wielorodzinnej



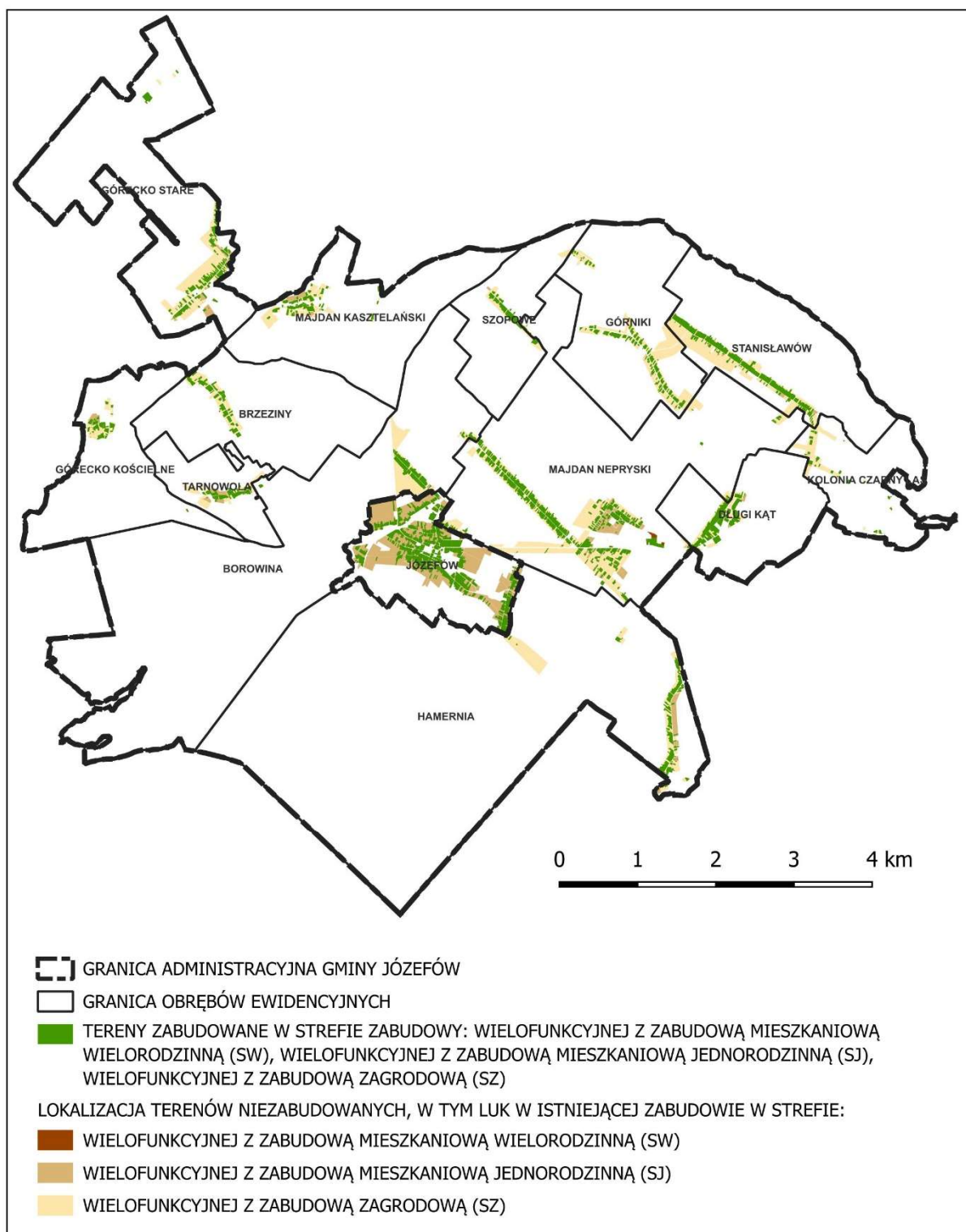
Mając na względzie powyższe dane, przy liczeniu chłonności przyjęto następujący wskaźnik intensywności:

- dla zabudowy wielorodzinnej – 1,2
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6.
- dla zabudowy zagrodowej – 0,4

W kolejnym kroku wytypowano tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ).

Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych
SW	0,99681 ha
SJ	175,5935 ha
SZ	411,6716 ha

Zasięg terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SW, SJ i SZ przedstawia poniższy schemat.



Następnie przeanalizowano chłonność biorąc pod uwagę:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 2) intensywność zabudowy – określoną na podstawie analizy stanu istniejącego,
- 3) udział funkcji mieszkaniowej i zagrodowej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej - zgodnie z §3 ust. 11 ww. rozporządzenia przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie) w strefach mieszkaniowych możliwe jest uwzględnienie

prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Józefów przyjęto:

- a) funkcja usługowa 5%,
- b) funkcja zieleni urządzonej 3%,
- c) funkcja komunikacji: 10%,
- d) infrastruktura techniczna 2%,

Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna oraz zagrodowa – stanowi 80 %.

- 4) wskaźnik powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni całkowitej – przyjęto, że 70% powierzchni całkowitej zabudowy stanowi jego powierzchnia użytkowa,
- 5) powierzchnię użytkową mieszkania – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan w dniu 31.12.2024 r.).

Chłonność terenów niezabudowanych w gminie Józefów kształtuje się następująco:

$$\text{chłonność} = \frac{\text{pow. terenu luki} * \text{int. zab.} * \text{udział fun. mieszk i zagr.} * \text{ws. pow. użyt.}}{\text{powierzchnia użytkowa mieszkania}}$$

$$\begin{aligned} &\text{chłonność} \\ &= \frac{(9968,1 \text{ m}^2 * 1,2 + 1\,755\,935 \text{ m}^2 * 0,6 + 4\,116\,716 \text{ m}^2 * 0,4) * 0,8 * 0,7}{31,7 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{chłonność} = \mathbf{47\,912,84 \text{ osób}}$$

- 3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *ustawy pizp* suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W oparciu o obliczenia zawarte w pkt II.1 zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Józefów wynosi 500 osób. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie która wynosi 47 912,84 osób, przekracza limit chłonności określony jako 130% wartości zapotrzebowania, która wynosi 650 osób.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Józefów wyznacza się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

III. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

1. Ogólne zasady wyznaczenia stref planistycznych

Podstawowym celem sporządzenia Planu ogólnego jest wyznaczenie stref planistycznych i określenie gminnych standardów urbanistycznych, zawartych w gminnym katalogu stref planistycznych obejmującym: profile funkcjonalne oraz dopuszczalne wartości parametrów.

Do głównych przyczyn wyznaczenia stref planistycznych gminy Józefów należy zaliczyć:

- 1) Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz aspektów ekonomicznych przestrzeni, przy uzupełnianiu istniejących oraz planowaniu nowych struktur funkcjonalnych z zabudową mieszkaniową;
- 2) Ochronę historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej miasta, w szczególności centralnego układu z rynkiem, a także zachowanie oraz ochrona pozostałych elementów zabytkowych w tym układu ruralistycznego, założeń dworsko-parkowych i folwarcznych, stanowiących świadectwo bogactwa wielowyznaniowego i sepulkralnego dziedzictwa kulturowo-historycznego gminy,
- 3) Zapewnienie ochrony oraz racjonalnego gospodarowania walorami przyrodniczo-środowiskowymi jako integralnego elementu polityki rozwoju gminy, w celu poprawy jakości życia mieszkańców oraz zwiększenia jej atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej;
- 4) Dążenie do zrównoważonego rozwoju gospodarczego gminy poprzez wspieranie przedsiębiorczości, w tym lokalnych inicjatyw inwestycyjnych, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi pomiędzy rozwojem społeczno-gospodarczym, a ochroną i racjonalnym wykorzystaniem zasobów środowiska naturalnego.

Gminnym katalog stref planistycznych obejmujący profil podstawowy czyli katalog funkcji przypisanych na stałe strefy planistycznej oraz profil dodatkowy stanowiący możliwości do realizacji, w ramach wyznaczonej strefy, pakiet funkcji. Dopuszczony w planie ogólnym katalog funkcji nie oznacza, iż one wszystkie będą mogły lub musiały być zrealizowane na konkretnym terenie.

Dodatkowo należy mieć na uwadze, iż na podstawie dopuszczonych w strefie planistycznej profili funkcjonalnych, określone zostanie:

- przeznaczenie terenu – w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- sposób zagospodarowania i warunków zabudowy - w decyzji o warunkach zabudowy.

Mając na uwadze trudne do przewidzenia na etapie jego sporządzania oczekiwania i potrzeby społeczności lokalnej, uznaje się za zasadne dopuszczenie realizacji zróżnicowanych funkcji dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego stref planistycznych określonych w planie ogólnym gminy Józefów. Ma to na celu umożliwienie elastycznego formułowania zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy.

Charakterystyka stref planistycznych przyjętych w planie ogólnym gminy Józefów

Symbol strefy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		
		Profil podstawowy	Profil dodatkowy wskazany we wszystkich strefach	Profil dodatkowy wskazany w wybranych strefach /profil dodatkowy niewskazany w żadnej strefie
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, /teren handlu wielkopowierzchniowego,
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren składów i magazynów
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	/teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej,
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji,	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki,	

		teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego teren usług handlu detalicznego teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
SO	strefa otwarta na teren: parku krajobrazowego, rezerwatu przyrody, obszaru natura 2000, użytków ekologicznych, zwartych kompleksów gruntów leśnych	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		teren elektrowni wiatrowej, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej
SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki,	

a. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych na obszarach obowiązujących planów miejscowych

Wyznaczone w planie ogólnym gminy Józefów strefy planistyczne uwzględniają ustalenia obowiązujących planów miejscowych, co stanowi wyraz konsekwentnego

prowadzenia polityki przestrzennej. Działanie to służy zachowaniu ciągłości i spójności działań planistycznych, zapewnieniu transparentności procesu planowania oraz realizację długofalowych celów rozwoju społeczno-gospodarczego, przy jednoczesnym poszanowaniu dotychczasowych ustaleń prawnych i interesu publicznego.

W ramach przeprowadzonej analizy, w pierwszej kolejności wytypowano obszary na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalają przeznaczenie terenów umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Dodatkowo w analizie uwzględniono projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który wejdzie w życie przed uchwaleniem planu ogólnego.

OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE		
Przeznaczenie terenu umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Wyjaśnienie	Ustalenia planu ogólnego
1. UCHWAŁA Nr XVII/90/2004 RADY MIEJSKIEJ W JÓZEFOWIE z dnia 11 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Józefów*		
JÓZEFÓW		
MN - zabudowa wielorodzinna	MN - zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	SW
ZMu - zabudowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa	ZMu - zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej. 1) Na terenach ZMu ustala się następujące zasady zagospodarowania: a) istniejąca zabudowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowej funkcji terenu, b) wolne tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz obiekty i urządzenia usługowe	SJ
MNn - zabudowa jednorodzinna	MNn - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę jednorodziną.	SJ
MR - zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 3) Dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 20% powierzchni działki. 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną na warunkach jak w ust. 3 pkt 1 i 2,	SJ
MRL - zabudowa zagrodowa i letniskowa	MRL - zespoły terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową i letniskową Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MRL ustala się: c) obiekty o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego	SJ
A - administracja publiczna,	A, UO, UZ, UK - tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem pod usługi	A – SU lub SJ UO, UZ, UK – SU

UO - usługi oświaty i wychowania, UZ - usługi zdrowia, UK - usługi kultury,	administracji, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury (kultu). 3) Dopuszcza się lokalizację: a) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem terenu określonym w ust. 6,	
UH - usługi handlu, UI - usługi inne, UT - usługi turystyki, UTa - tereny usług turystyki (ograniczonej), UŁ - usługi łączności, UG – usługi gastronomii, UR - usługi rzemiosła	UH, UI, UT, UTa, UŁ, UG, UR - usługi komercyjne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi handlu detalicznego i hurtowego, inne nieuciążliwe (nie oddziałujące znacząco na środowisko), turystyki, łączności, gastronomii, rzemiosła. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne: b) mieszkalnictwo wbudowane lub towarzyszące usługom tylko w przypadku usług, które znacząco nie oddziałują na środowisko,	SJ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SJ w zakresie istniejącego zagospodarowania
GÓRECKO STARE		
MRL- zabudowa zagrodowa i letniskowa	MRL - zespoły terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową i letniskową 2) Wolne tereny i wskazane planem, przeznacza się pod zabudowę zagrodową i letniskową. 8) Dopuszcza się przeznaczenie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkalnictwa letniskowego lub jednorodzinnego oraz usług nie oddziałujących znacząco na środowisko. 9) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MRL ustala się: c) obiekty o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego,	SZ/SJ
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ/SJ
UO - usługi oświaty i wychowania	UO - tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem pod usługi oświaty 3) Dopuszcza się lokalizację: a) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem terenu określonym w ust. 3.	SJ – dla dawnej szkoły podstawowej, obecnie schronisko turystyczne SU

RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SJ w zakresie istniejącego zagospodarowania
GÓRECKO KOŚCIELNE		
MRL- zabudowa zagrodowa i letniskowa	MRL - zespoły terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową i letniskową, o ustaleniach: 2) Wolne tereny i wskazane planem, przeznacza się pod zabudowę zagrodową i letniskową. 8) Dopuszcza się przeznaczenie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkalnictwa letniskowego lub jednorodzinnego oraz usług nie oddziaływujących znacząco na środowisko. 9) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MRL ustala się: c) obiekty o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego,	SZ/SJ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze, o ustaleniach 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SO
Majdan Kasztelański		
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ/SJ
MRL- zabudowa zagrodowa i letniskowa	MRL - zespoły terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową i letniskową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie. 2) Wolne tereny i wskazane planem, przeznacza się pod zabudowę zagrodową i letniskową. 8) Dopuszcza się przeznaczenie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkalnictwa letniskowego lub jednorodzinnego oraz usług nie oddziaływujących znacząco na środowisko. 9) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MRL ustala się: c) obiekty o funkcji mieszkalnictwa niskiego,	SZ

RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
BRZEZINY		
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze, o ustaleniach 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SO
TARNOWOLA		
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ
MRL- zabudowa zagrodowa i letniskowa	MRL - zespoły terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową i letniskową 2) Wolne tereny i wskazane planem, przeznacza się pod zabudowę zagrodową i letniskową 8) Dopuszcza się przeznaczenie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkalnictwa letniskowego lub jednorodzinnego oraz usług nie oddziałujących znacząco na środowisko. 9) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MRL ustala się: c) obiekty o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego,	SZ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze, o ustaleniach	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania

	1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	
SZOPOWE		
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze, o ustaleniach 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SO
BOROWINA		
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ/SJ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze, o ustaleniach 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
GÓRNIKI NOWE		

MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznaczają się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ/SJ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze, o ustaleniach 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
GÓRNIKI STARE		
MRO- zabudowa zagrodowa z ograniczeniami	MRO - podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę zagrodową z ograniczeniami. 2) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkalnictwa letniskowego, jednorodzinnego lub usługowego. 3) Dopuszcza się lokalizację pojedynczej zabudowy zagrodowej z posiadaniem i prowadzeniem gospodarstwa rolnego. 4) Dopuszcza się lokalizację pojedynczych obiektów związanych z usługami turystyki (pensjonaty, zajazdy, pola kempingowe),	SZ/SJ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
STANISŁAWÓW		
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznaczają się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ/SJ

RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
MAJDAN NEPRYSKI		
MN-zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	MN - zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2) Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przeznaczona jest do adaptacji, modernizacji i przebudowy.	SW
MNn – zabudowa jednorodzinna	MNn - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę jednorodzinną	SJ/SZ
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SJ/SZ
US – usługi sportu, UZ – usługi zdrowia, UO – usługi oświaty i wychowania	US, UZ, UO - tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem pod usługi sportu, zdrowia i oświaty. 3) Dopuszcza się lokalizację: a) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem terenu określonym w ust. 4	US, US – SU UZ - SW
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
DŁUGI KĄT		
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się:	SZ/SJ

	a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	
MNn – zabudowa jednorodzinną	MNn - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę jednorodzinną	SZ
UK – usługi kultury, US – Usługi sportu	3. UK, US - tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem pod usługi kultury (kultu), usługi sportu. 3) Dopuszcza się lokalizację: a) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem terenu określonym w ust. 3,	SU
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
SIEDLISKA		
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ/SJ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
HAMERNIA		
MR – zabudowa zagrodowa	MR - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową 1) Istniejąca zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania. 2) Wolne tereny przeznacza się pod zabudowę zagrodową 4) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MR ustala się: a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na warunkach jak w § 18 ust. 3 pkt 1 i 2,	SZ/SJ

MRL – zabudowa zagrodowa i letniskowa	MRL - zespoły terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową i letniskową 2) Wolne tereny i wskazane planem, przeznacza się pod zabudowę zagrodową i letniskową. 8) Dopuszcza się przeznaczenie istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkalnictwa letniskowego lub jednorodzinnego oraz usług nie oddziałujących znacząco na środowisko. 9) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach MRL ustala się: c) obiekty o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego,	SZ/SJ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
KOLONIA CZARNY LAS		
MRo- zabudowa zagrodowa z ograniczeniami	MRo - podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę zagrodową z ograniczeniami. 2) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkalnictwa letniskowego, jednorodzinnego lub usługowego. 3) Dopuszcza się lokalizację pojedynczej zabudowy zagrodowej z posiadaniem i prowadzeniem gospodarstwa rolnego.	SZ
RP- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	RP - użytki rolne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze 1) Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych. 2) Na terenach RP dopuszcza się: a) remonty i wymianę zabudowy w istniejących zagrodach, w granicach działki siedliskowej, b) adaptację istniejącej zabudowy na cele obsługi ruchu turystycznego oraz rekreacji indywidualnej,	SZ w zakresie istniejącego zagospodarowania
2. UCHWAŁA NR XLV/225/10 RADY MIEJSKIEJ W JÓZEFOWIE z dnia 21 kwietnia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Józefów		
JÓZEFÓW (załącznik graficzny Nr 1)		
MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MN.	SJ
JÓZEFÓW (załącznik graficzny Nr 2)		
MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem MN.	SJ
GÓRECKO STARE (załącznik graficzny Nr 3)		

MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem MN.	SJ
STANISŁAWÓW-KOLONIA CZARNY LAS (załącznik graficzny Nr 4)		
RM — tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM. 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się: 1) obiekty obsługi produkcji rolniczej; 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną; 3) zabudowę letniskową	SZ/SJ
GÓRECKO KOŚCIELNE (załącznik graficzny Nr 5)		
ML — tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej	Ustala się teren zabudowy letniskowej oznaczony na rysunku planu symbolem 2.ML.	SU
GÓRECKO KOŚCIELNE (załącznik graficzny Nr 6)		
MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej Jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2.MN.	SJ
MAJDAN NEPRYSKI-SIEDLIKA (załącznik graficzny Nr 7)		
MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej Jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN.	SJ
GÓRNIKI (załącznik graficzny Nr 8)		
U- tereny zabudowy usługowej	Ustala się teren zabudowy usługowej usługi hotelarstwa, gastronomii, handlu, kultury oznaczony na rysunku planu symbolem U. 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się: 1) lokale mieszkalne towarzyszące funkcji podstawowej	SJ
MAJDAN NEPRYSKI-DŁUGI KĄT (załącznik graficzny Nr 9)		
U- tereny zabudowy usługowej	Ustala się teren zabudowy usługowej usługi hotelarstwa, gastronomii, kultury, handlu oznaczony na rysunku planu symbolem U. 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się: 1) lokale mieszkalne towarzyszące funkcji podstawowej	SW
3. UCHWAŁA NR XXX/182/17 RADY MIEJSKIEJ W JÓZEFOWIE z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych na obszarze miasta i gminy Józefów		
MN/U – teren zabudowy	1 .Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	SJ

mieszkaniowej jednorodzinnej i usług		
RM/MN – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z usługami towarzyszącymi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, agroturystyki,	1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych , hodowlanych i ogrodniczych. 3.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , agroturystyka.	SZ/SJ
U- teren zabudowy usługowej	2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca do 40 % powierzchni podstawowej funkcji obiektu usługowego , zlokalizowana w budynkach usługowych.	SJ
1. UCHWAŁA NR VI/45/2019 RADY MIEJSKIEJ W JÓZEFOWIE z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych na obszarze miasta i gminy Józefów		
RM – teren zabudowy zagrodowej	1.Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa . 3.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , agroturystyka;	SZ
4. UCHWAŁA NR XLVI/381/2023 RADY MIEJSKIEJ W JÓZEFOWIE z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego terenu położonego w obrębie miejscowości Długi Kąt z przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową		
RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,	Dla terenów oznaczonych symbolem: 1.RM ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; 4) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych i nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;	SZ
5. UCHWAŁA NR XLVI/382/2023 RADY MIEJSKIEJ W JÓZEFOWIE z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów zlokalizowanych na obszarze gminy Józefów		
RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,	Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.RM (teren zlokalizowany w m. Majdan Kasztelański), 2.RM (teren zlokalizowany w m. Górnik), 3.RM - 4.RM (tereny zlokalizowane w m. Górecko Stare), 5.RM (teren zlokalizowany w m. Majdan Kasztelański) ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; 4) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych i nie wymagających zgody na	SZ

	zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;	
6. UCHWAŁA NR II/12/2024 RADY MIEJSKIEJ W JÓZEFOWIE z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów zlokalizowanych na obszarze miasta i gminy Józefów		
MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Dla terenu oznaczonego symbolem: 1.MN ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ; 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa towarzysząca;	SJ
RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM, 8.RM, 9.RM, 10.RM, 11.RM, 12.RM , ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ; 4) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach nie wchodzących w skład gospodarstw rolnych i nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;	SZ
U – teren zabudowy usługowej	przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej 3) dopuszcza się w budynkach usługowych funkcji mieszkalnej jako funkcji uzupełniającej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczać 40% całkowitej powierzchni użytkowej budynku	SJ
ML – teren zabudowy lotniskowej	Dla terenu oznaczonego symbolem: 1.ML ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy lotniskowej 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa towarzysząca funkcji lotniskowej	SJ

Następnie przeprowadzono delimitację obszarów. W planie ogólnym gminy Józefów strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), co do zasady, obejmują tereny przeznaczone pod realizację ww. funkcji, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w obowiązujących planach miejscowych. Odstępstwa od powyższej reguły odnoszące się do rozszerzenia ww. zasięgu dotyczą:

1. miejsc, w którym zasięg użytku gruntowego wskazanego w ewidencji gruntów i budynków symbolami:
 - a. B - teren mieszkaniowy,
 - b. Br - grunt rolnym zabudowanym;
wychodzi poza linie rozgraniczające terenu umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej określonego w planie miejscowym – zasięg strefy, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 *ustawy pizp* został tu określony na podstawie zasięgu stanu istniejącego (zdefiniowanego w pkt III.1.b)
2. miejsc, w którym wykorzystano do kształtowania strefy obszar uzupełnienia zabudowy,
3. sąsiadujących z terenami zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej i/lub zabudowy zagrodowej:

- a. dróg publicznych (o klasie od drogi dojazdowej do drogi zbiorczej), dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, parkingów, miejsc postojowych,
 - b. terenów infrastruktury technicznej,
- które są niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania oraz obsługi – zasięg strefy, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 *ustawy pizp* został tu określony na podstawie zasięgu stanu istniejącego (zdefiniowanego w pkt III.1.b).

W kolejnym kroku dokonano analizy pozostałych przeznaczeń określonych w obowiązujących planach miejscowych, ze szczególnym uwzględnieniem terenów inwestycyjnych zlokalizowanym na terenie gminy Józefów. W tych przypadkach wyznaczenie granic zasięgu stref planistycznych zostało dokonane zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów wskazanymi w obowiązujących aktach planowania przestrzennego lub zasięgiem stanu istniejącego.

b. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych na obszarach nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi (stan istniejący)

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Józefów, poza ustaleniami obowiązujących planów miejscowych (opisanych w pkt III.1.a), brano pod uwagę:

1. zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy,
2. istniejący stan zagospodarowania.

Ww. strefy zostały określone na podstawie ewidencji gruntów i budynków, bazy danych obiektów topograficznych oraz rzeczywistego stanu zagospodarowania terenu, ustalonego w oparciu o analizę ortofotomapy.

Strefy z zabudową mieszkaniową (SW i SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ), poza przesądzeniami wynikającymi z obowiązujących planów miejscowych wskazano również na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Ponieważ ustawodawca nie zdefiniował co rozumie pod pojęciem "*obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej*" w planie ogólnym gminy Józefów przyjęto, iż obejmują one w szczególności, następujące elementy zagospodarowania terenu, takie jak:

1. budynki mieszkalne:
 - budynki mieszkalne wielorodzinne,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne,
2. obiekty budowlane i budowle powiązane funkcjonalnie z ww. budynkami mieszkalnymi, w tym m.in.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, budynki inwentarskie, inne obiekty towarzyszące oraz elementy zagospodarowania w tym: nawierzchnie utwardzone, rekreacyjne i zieleni użytkowej związane z funkcją mieszkaniową,
3. elementy zagospodarowania warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu obejmujące niezbędne do obsługi zabudowy mieszkaniowej dojeżdżia i dojazdy oraz sieci i przyłącza infrastruktury technicznej,
4. drogi wewnętrzne i publiczne, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania oraz obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej,

5. ogrodzenia.

Przy określaniu zasięgu obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej wzięto pod uwagę następujące elementy:

1. granice działek ewidencyjnych,
2. granice użytków gruntowych:
 - tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem B,
 - grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem Br,
3. rzeczywisty stan zagospodarowania terenu, ustalony w oparciu o analizę ortofotomapy.

Obszary istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej zostały określone w planie ogólnym jako: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).

c. Obszar uzupełnienia zabudowy – przyczyny wyznaczania

Zgodnie z art. 13a ust 4 pkt 2 lit a *ustawy pizp*, w planie ogólnym gminy można określić „*obszary uzupełnienia zabudowy*” zwane dalej (*ouz*), które to stanowią jedną z przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Celem ich wyznaczenia było dążenie do maksymalnego wykorzystania istniejących zasobów infrastrukturalno-komunikacyjnych, w zgodzie z potrzebami rozwojowymi gminy oraz przy zachowaniu wartości przyrodniczo-kulturowych.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w §1 *rozporządzenia swouz*.

Informacje o budynkach, o których mowa w ww. rozporządzeniu, pozyskano zarówno dla gminy Józefów jak również dla gmin ościennych. Ma to na celu wskazanie pełnego zasięgu OUZ, w tym uwzględnieniu relacji pomiędzy budynkami zlokalizowanymi przy granicach różnych jednostek samorządu terytorialnego, które często łącznie stanowią zgrupowanie więcej niż 5 budynków.

Bazową granicę obszaru uzupełnienia zabudowy wygenerowano za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2.

Następnie zgodnie z § 1 ust. 5 ww. *rozporządzenia swouz* granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Wartości potrzebne do obliczenia maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy, pozyskano z danych wygenerowane przez wtyczkę APP2 po utworzeniu OUZ. Wynoszą one:

```
▼<Powierzchnie>  
<Pu>3737799.06</Pu>  
<Pb>7470043.87</Pb>  
<Pp>933061.2</Pp>
```

$$P_p = 25\% * (7\,470\,043.87 \text{ m}^2 - 3\,737\,799.06 \text{ m}^2) = 933\,061.2 \text{ m}^2 = 93,31 \text{ ha}$$

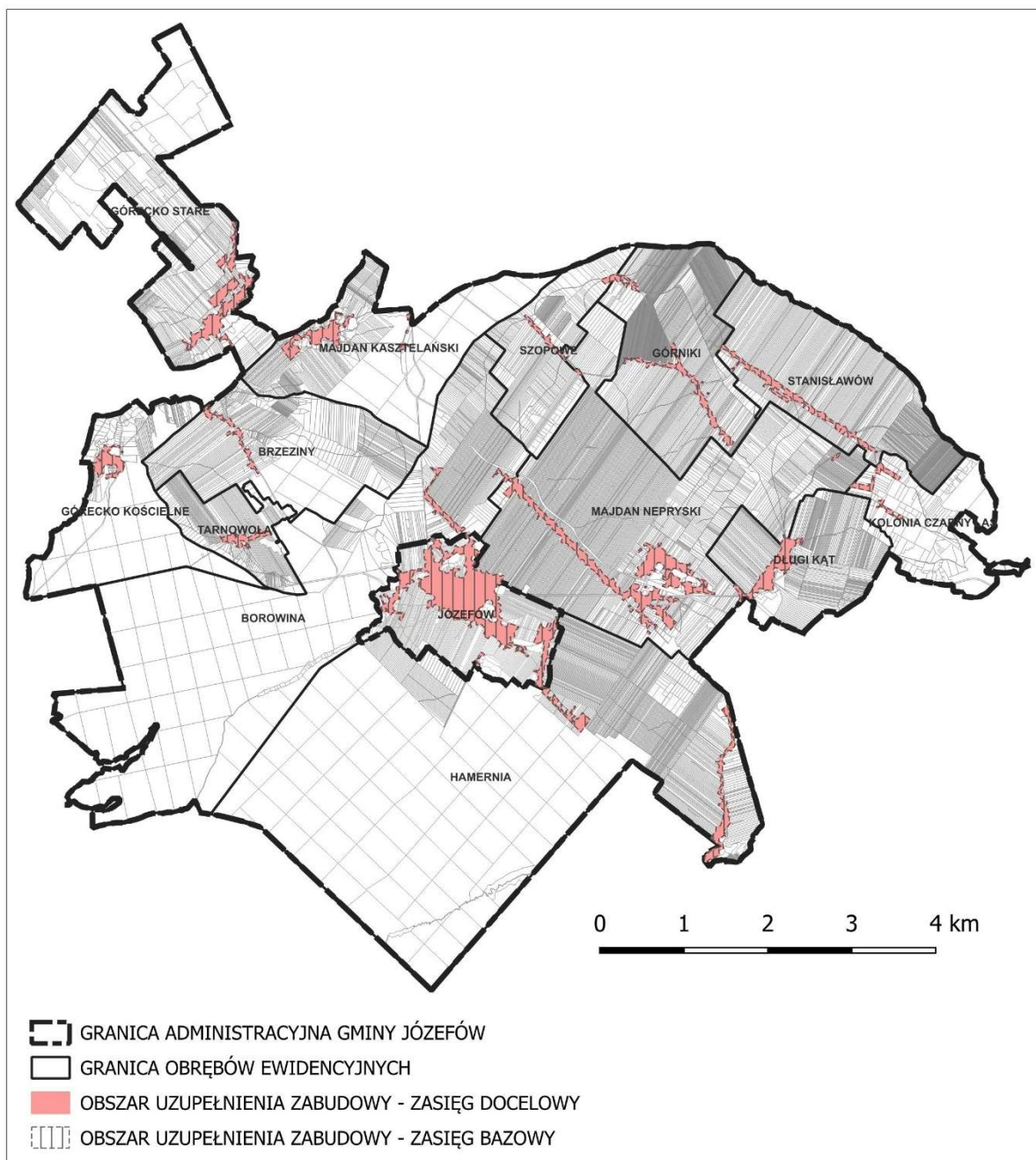
Granice obszarów uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Józefów zostały poszerzone o wartość 80 ha.

Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy dotyczy miejsc, dla których w planie ogólnym przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy, obejmującą:

1. możliwość dalszego rozwoju miasta Józefów,
2. umożliwienie kontynuacji procesów inwestycyjnych na obszarach, które posiadają już wykształconą i spójną strukturę funkcjonalno-przestrzenną w ramach istniejących jednostek osadniczych.

Przy jego delimitacji uwzględniono przede wszystkim: dostosowanie *ou* do geometrii działek ewidencyjnych, uzupełnienie części luk w zabudowie oraz włączenie w jego granice części nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio z wyjściowymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy wskazany w planie ogólnym gminy Józefów przedstawia poniższy schemat.



2. Gminny katalog stref planistycznych

a. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Wyznaczone w Planie ogólnym gminy Józefów strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności wraz z niewielkim uzupełnieniem przedmiotowej funkcji na terenie miejscowości Majdan Nepryski.

b. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Przedmiotowe strefy obejmują obszary istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wraz z towarzyszącą zabudową usługową. Zostały one wskazane zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy lub zgodnie ze stanem istniejącym.

Największy udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowany jest w granicach miasta Józefów. Przedmiotowa funkcja stanowi tu istotny element struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ważny element dziedzictwa kulturowego odgrywającego kluczową rolę w kształtowaniu tożsamości miasta. Tradycyjny układ urbanistyczny z centralnie zlokalizowanym rynkiem oraz powiązaniem z nim systemem ulic przyrynkowych został uzupełniony:

- wzdłuż istniejącej sieci dróg, co sprzyja efektywnemu wykorzystaniu dostępnej infrastruktury drogowej,
- we wschodniej części miasta, stanowiąc nowe rezerwy pod rozwój funkcji mieszkaniowych,
- w sąsiedztwie doliny rzeki Niepryszki oraz istniejących zalewów, które ze względu na swoje walory krajobrazowe stanowią istotny element przestrzeni rekreacyjnej, przyczyniając się do poprawy jakości życia mieszkańców.

W granicach miasta zrezygnowano ze wskazywania istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej, z uwagi na konflikty funkcjonalne jakie mogą rodzić inwestycje realizowane w ramach tego typu zabudowy, w przestrzeni miejskiej.

W przypadku pozostałej części sieci osadniczej, która w większości ukształtowana jest wzdłuż osi komunikacyjnych (w tym np. w miejscowości: Stanisławów, Kolonia Czarny Las, Hamernia, Szopowe, Górniki, Górecko stare, Majdan Kasztelański, Tarnowola) koncentrowano się głównie na uzupełnieniu istniejących struktur urbanistycznych.

Ze względu na znaczne przenikanie się różnych funkcji w obrębie jednostek osadniczych, w planie ogólnym zasięg strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) został określony na podstawie istniejącego użytkowania gruntów. Natomiast nowe tereny, uzupełniające istniejącą strukturę, oznaczono wyłącznie jako strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Zabudowa o charakterze rozproszonym usytuowana głównie w obrębie Kolonii Czarny Las została wskazana zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem jako tereny wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ).

c. Strefa wielofunkcyjna z zabudową usługową (SU), strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz strefa gospodarcza (SP)

Strefy usługowe oraz strefy gospodarcze w planie ogólnym gminy Józefów zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się ww. zabudowa w stanie istniejącym oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju przedmiotowej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja przyjętej przez gminę polityki przestrzennej.

W projekcie planu ogólnego nie przewiduje się wyznaczania nowych stref gospodarczych (SP). Przyjęte rozwiązanie wynika z analizy istniejącego zagospodarowania oraz potrzeb

rozwojowych gminy, które mogą zostać zaspokojone w ramach już funkcjonujących terenów produkcyjnych. Obecne rezerwy terenowe przeznaczone pod działalność gospodarczą uznaje się za wystarczające.

Ograniczenie rozwoju nowych terenów produkcyjnych ma na celu racjonalne gospodarowanie przestrzenią, ochronę terenów cennych przyrodniczo oraz przeciwdziałanie nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Takie podejście sprzyja koncentracji działalności gospodarczej w obszarach już przekształconych i wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną, co jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju i efektywnego wykorzystania przestrzeni.

Do strefy usługowej w stanie istniejącym zakwalifikowano głównie usługi publiczne związane z oświatą, opieką zdrowotną, administracją, bezpieczeństwem.

Nowe tereny usługowe wskazano w sąsiedztwie istniejącego stoku narciarskiego. Ich wyznaczenie ma na celu uzupełnienie i wzmocnienie istniejącej funkcji rekreacyjno-turystycznej obszaru poprzez stworzenie warunków dla rozwoju usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, sportu i rekreacji. Rozwiązanie to stanowi kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz umożliwia rozwój infrastruktury towarzyszącej, zwiększającej atrakcyjność i funkcjonalność ośrodka.

Jednocześnie należy zauważyć, iż potrzeby związane z rozwojem pozostałych usług zostały zabezpieczone w ramach wszystkich stref mieszkaniowych, gospodarczych, produkcji rolniczej, które w profilu podstawowym lub dodatkowym mają możliwość realizacji pełnego pakietu usług. Dzięki temu możliwy jest rozwój usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców bez konieczności delimitacji ich zasięgu na etapie planu ogólnego.

W Planie ogólnym gminy Józefów nie wyznacza się strefy handlu wielkopowierzchniowego.

d. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Część obszaru gminy Józefów charakteryzuje się rolniczym profilem użytkowania terenu, co stanowi jeden z kluczowych elementów jej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Użytkowanie rolnicze dominuje na większości obszaru gminy, kształtując zarówno krajobraz wiejski, jak i lokalny model rozwoju. Dodatkowo funkcja rolnicza ma istotne znaczenie społeczno-gospodarcze – stanowi podstawowe źródło utrzymania dla wielu mieszkańców gminy oraz wpływa na zachowanie lokalnej tożsamości i ciągłości osadnictwa wiejskiego.

Mając powyższe na uwadze w projekcie planu ogólnego gminy Józefów, w obrębach w których funkcja rolnicza pozostaje dominującą formą działalności, zdecydowano się na wskazanie zwartych kompleksów strefy produkcji rolniczej. Przedmiotowe strefy zostały wskazane w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy zagrodowej, stanowiąc kontynuację oraz uzupełnienie ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie ciągłości funkcji rolniczej, wspieranie rozwoju gospodarstw rolnych oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy i działalności produkcyjnej na obszarach o innych dominujących funkcjach.

e. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone na terenach, ważnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy, istniejących elementach infrastruktury technicznej. Obejmują one w szczególności: teren gminnych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w mieście Józefów oraz

miejsowości Siedliska (obwód Majdan Nepryski), Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), gminne elementy systemu zaopatrzenia w wodę, GPZ o napięciu 110/15 kV zasilany jednostronnie linią wysokiego napięcia relacji Zamość-Józefów oraz tereny przewidziane pod lokalizację farmy fotowoltaicznej zgodnie z ustaleniami obowiązującego mpzp.

Dodatkowo należy wyjaśnić, iż zgodnie z *rozporządzeniem ppog*, w profilu funkcjonalnym każdej strefy planistycznej jest możliwa realizacja terenu infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

f. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Wysokie wartości przyrodnicze występujące na obszarze gminy stanowią istotny element jej tożsamości przestrzennej i środowiskowej. Obszary te, ze względu na swoje naturalne uwarunkowania, walory krajobrazowe, a także znaczenie dla lokalnej bioróżnorodności, pełnią ważną funkcję w kształtowaniu zrównoważonej struktury przestrzennej.

W związku z powyższym, w projekcie planu ogólnego gminy Józefów wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN), której podstawowym celem jest ochrona i właściwe zagospodarowanie terenów o szczególnych wartościach przyrodniczych oraz stworzenie warunków do ich udostępnienia dla mieszkańców i odwiedzających, w sposób sprzyjający rozwojowi rekreacji oraz turystyki.

Największy zasięg przestrzenny przedmiotowa strefa zajmuje w mieście Józefów gdzie obejmuje ona teren istniejących zalewów wraz z częścią doliny rzeki Niepryszki oraz teren rynku. Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona w pozostałej części gminy związana jest przede wszystkim z funkcjonującym kompleksem stoku narciarskiego (Stacji Narciarskiej Szopowe) oraz istniejącymi terenami pełniącymi funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe, w szczególności placami zabaw oraz innymi przestrzeniami rekreacyjnymi zlokalizowanymi w miejscowościach sołeckich. Wyznaczenie przedmiotowej strefy stanowi odzwierciedlenie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania tych terenów, a także ma na celu zachowanie i rozwój funkcji służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców w zakresie rekreacji, wypoczynku i aktywności społecznej.

g. Strefa cmentarzy (SC)

Do strefy cmentarzy (SC) włączono wszystkie funkcjonujące na terenie gminy czynne cmentarze, zlokalizowane w Górecku Kościelnym oraz na obszarze miasta Józefów. W granicach strefy uwzględniono również historyczny, nieczynny cmentarz żydowski położony na terenie miasta, stanowiący element dziedzictwa kulturowego i historycznego gminy.

h. Strefa górnictwa (SG)

W planie ogólnym gminy Józefów strefy górnictwa (SG) wyznaczone zostały w granicach wszystkich ustanowionych złóż, dla których wydano koncesję na eksploatację lub wynikało to z przesądzeń obowiązującego planu miejscowego, w tym dla złóż: Babia Dolina (KD 1067), Borowina (KN 21169), Górniki 1 (KN 8497), Górniki II (KN 9524), Górniki III-p.A (KN 9699), Górniki IV (KN10442) Górniki V (KN14945), Józefów (PB2684), Józefów (KD 11117). Stanowi to

odzwierciedlenie istniejącego sposobu użytkowania tych terenów oraz umożliwia kontynuację prowadzonej działalności wydobywczej.

Ponadto strefą górnictwa (SG) objęto udokumentowane złoża: Borsuki (KD 720), Szopowe II (KD 722) oraz w części Pardysówkę (PB 5416). Ich uwzględnienie wynika z potrzeby ochrony zasobów surowcowych przed zagospodarowaniem mogącym trwale ograniczyć lub uniemożliwić ich przyszłe wykorzystanie.

Strefa górnictwa (SG) została dodatkowo wyznaczona na działkach, na których planowane jest pozyskiwanie surowców naturalnych – po ich uprzednim udokumentowaniu.

i. Strefa otwarta (SO)

Obszary przyporządkowane do strefy otwartej pełnią kluczową funkcję w ramach struktury systemu zieleni gminy, pełniąc jednocześnie funkcję przestrzeni o szczególnym znaczeniu dla utrzymania ciągłości ekologicznej, różnorodności biologicznej oraz jakości życia mieszkańców. Ich przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania są ściśle podporządkowane celom ochrony środowiska przyrodniczego, w tym zachowaniu naturalnych zasobów, siedlisk przyrodniczych, korytarzy ekologicznych, a także krajobrazu otwartego. W ramach głównej struktury systemu zieleni, obszary te pełnią rolę strategiczną, stanowiąc podstawę dla kształtowania spójnej i zrównoważonej polityki przestrzennej w zakresie ochrony przyrody oraz adaptacji do zmian klimatycznych.

Strefami otwartymi objęto najbardziej cenne struktury zieleni budujące szkielet przyrodniczy obejmujący w szczególności:

1. Roztoczański Park Narodowy (dalej RPK),
2. Rezerwat przyrody „Czartowe Pole”,
3. Park Krajobrazowy Puszczy Solskiej,
4. Krasnobrodzki Park Krajobrazowy (z wyłączeniem istniejących terenów zabudowanych),
5. Obszar Natura 2000 Puszcza Solaska oraz Uroczyska Puszczy Solskiej
6. Kompleksy zwartych terenów leśnych.

W ramach strefy otwartej znajduje się istniejąca elektrownia wodna wraz ze zbiornikiem zaporowym zlokalizowana na rzece Szum. Przedmiotowe przesądzenie wynika z faktu, iż w *rozporządzeniu ppog* teren elektrowni wodnej został wskazany wyłącznie w ramach profilu dodatkowego strefy otwartej.

j. Strefa komunikacyjna (SK)

Zgodnie z *rozporządzeniem ppog*, strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Strefy komunikacyjne w Planie ogólnym gminy Józefów zostały wyznaczone dla istniejących elementów systemu transportowego, na który składają się tereny:

1. dróg wojewódzkich nr 849 (relacji Zamość- Jacnia – Józefów – Wola Obszańska) oraz nr 853 (relacji Nowy Majdan – Józefów – Tomaszów Lubelski).
2. linii kolejowej nr 69 relacji Rejowiec – Hrebenne granica państwa.

Zakres stref komunikacyjnych dla istniejących elementów systemu transportowego określono na podstawie sposobu użytkowania w oparciu o istniejące podziały ewidencyjne i/lub użytki gruntowe.

Dodatkowo należałoby uzupełnić, iż w każdej strefie funkcjonalnej możliwa jest realizacja terenów komunikacji.

IV. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b:

1. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego

Plan ogólny Gminy Józefów uwzględnia uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętego uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie uchwalenia „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego”, w szczególności poprzez dostosowanie stref planistycznych wraz z profilami funkcjonalnymi do określonej w przedmiotowym dokumencie struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa. Obejmuje ona:

1. Zachowanie naturalnych wartości zasobów **rolniczej przestrzeni produkcyjnej** w obszarach wyżynnych oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących. Plan ogólny gminy Józefów poprzez wskazanie stref otwartych, na przedmiotowych terenach utrzymuje zrównoważony rozwój gospodarki rolnej, na obszarach do tego celu predysponowanych. Dodatkowo uwzględnia rozwój funkcji towarzyszących, takich jak agroturystyka, lokalne przetwórstwo rolne czy drobne usługi w ramach wszystkich ośrodków wiejskich, zgodnie z zasadą nadrzędności działań służących utrzymaniu funkcji podstawowej tych obszarów.
2. Koncentrację urbanizacji i jej rozwój na terenie miasta Józefów, który stanowi **podstawowy element sieci osadniczej gminy**. W obszarze miejskim plan ogólny i jego przesądzenia dotyczące możliwości realizacji zabudowy (w tym stref z zabudową mieszkaniową (SJ, SZ, SW), usługową (SU) oraz gospodarczą (SP) koncentrują procesy urbanizacji na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dodatkowo w ustaleniach dokumentu umożliwiono rozwój usług podstawowych i specjalistycznych w układzie sprzyjającym integracji z regionalnymi powiązaniami transportowymi, co odpowiada wytycznym planu zagospodarowania województwa dotyczącym koncentracji funkcji osadniczych i wspierania małych miast jako ośrodków lokalnego i ponadlokalnego znaczenia.

Gmina Józefów położona jest w wiejskim obszarze funkcjonalnym o znaczeniu ponadregionalnym, wymagającym wsparcia procesów rozwojowych. Plan ogólny gminy umożliwia rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych w sposób odpowiadający zidentyfikowanym potrzebom demograficznym i ekonomicznym zapewniając ich powiązania funkcjonalne z lokalnymi ośrodkami rozwoju oraz wzmacniając społeczno-gospodarcze relacje w skali regionalnej. Dodatkowo tworzy warunki do rozwoju przedsiębiorczości związanej z wykorzystaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, poprzez wyznaczenie terenów o funkcjach rekreacyjno-

turystycznych, które mogą być realizowane zarówno w strefach usługowych (SU) jak również w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ), co sprzyja inwestycjom zgodnym z zasadami zrównoważonego rozwoju. Przedmiotowe założenia są spójne również z kierunkami działań wskazanymi dla roztoczańsko-puszczańskiego obszaru funkcjonalnego, w zasięgu, którego położona jest gmina Józefów. Wykorzystanie potencjału leśnego i turystycznego stanowi priorytet rozwojowy mający wpływ na aktywizację gospodarczą.

Przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym, stanowiące element pasmowy obszaru nadrzędnej funkcji przyrodniczej, oraz znajdują się kluczowe w skali krajowej i regionalnej ekosystemy leśne o wysokim stopniu naturalności i ostoje przyrody pełniące funkcję węzłów regionalnej sieci ekologicznej. Plan ogólny wyznacza w tych obszarach strefę otwartą (SO), w której wszelkie działania inwestycyjne i użytkowanie terenu będą podporządkowane utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych, zachowaniu naturalnych wartości leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz ochronie wartości przyrodniczych i funkcji towarzyszących.

Planu ogólny gminy Józefów uwzględnia inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w tym:

1. rozbudowę drogi wojewódzkiej Nr 853 Nowy Majdan – Tomaszów Lubelski na odcinku Nowy Majdan — Józefów (okres realizacji 2023-2028),
2. rozbudowę drogi wojewódzkiej Nr 853 Nowy Majdan – Józefów – Tomaszów Lubelski na odcinku Józefów — Tomaszów Lubelski (okres realizacji 2023-2029),
3. rozbudowę drogi wojewódzkiej Nr 849 Zamość – Jacnia – Józefów na odcinku Jacnia – Józefów (okres realizacji 2024-2028),
4. rozbudowę drogi wojewódzkiej Nr 849 Zamość — Jacnia – Józefów na odcinku Józefów – Wola Obszańska (okres realizacji 2024-2029);
5. prace na linii kolejowej nr 69 na odcinku Zawada — Zwierzyniec Tow. — Hrebenne PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. — zamierzenia inwestycyjne na lata 2021-2030 z perspektywą do 2040 roku.

Ww. inwestycje zostały ujęte w ustaleniach planu ogólnego jako element układu komunikacyjnego zawarty w strefie komunikacyjnej (SK), istotny dla prawidłowego funkcjonowania systemu transportowego gminy oraz powiązań z otoczeniem regionalnym. Ustalenia planu ogólnego zapewniają zachowanie i ochronę przedmiotowych korytarzy komunikacyjnych dróg wojewódzkich nr 849 i 853 oraz linii kolejowej nr 69, umożliwiając ich rozbudowę oraz dostosowanie parametrów technicznych do obowiązujących standardów, przy jednoczesnym ograniczeniu konfliktów przestrzennych z zabudową istniejącą i planowaną.

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania:

- a. **Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania form ochrony przyrody oraz ich otulin**

W planie ogólnym ujęto jedynie te zalecenia wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania form ochrony przyrody oraz ich otulin, które posiadały jednoznaczne odniesienie

przestrzenne i których treść pozwalała na określenie zakresu możliwych funkcji lub sposobu zagospodarowania danego obszaru.

1. Roztoczański Park Narodowy

RPK został ustanowiony w celu jest zachowanie i utrzymanie unikalnego w skali Polski i Europy krajobrazu wyżyn środkowopolskich z jego naturalną różnorodnością biologiczną, pozostającą w ścisłym związku z naturalnymi procesami przyrodniczymi oraz strukturami i procesami geologicznymi, geomorfologicznymi, hydrologicznymi i glebowymi, a także z mechanizmami funkcjonowania ekosystemów oraz historią przemian roślin, zwierząt i grzybów. Celem równorzędnym jest zachowanie wartości kulturowych, w tym krajobrazu kulturowego, uwarunkowań historycznych, walorów krajobrazowych oraz kształtowanie właściwych postaw człowieka wobec środowiska przyrodniczego.

W projekcie planu ogólnego gminy Józefów niewielka część obszaru gminy położona w granicach RPN została objęta strefą otwartą (SO). Przyjęte rozwiązanie wynika z konieczności zachowania nadrzędnych celów ochrony przyrody realizowanych na terenie Parku Narodowego, w szczególności ochrony ekosystemów, krajobrazu oraz ciągłości powiązań przyrodniczych. Wyznaczenie strefy otwartej pozwala na utrzymanie istniejących korytarzy ekologicznych, ograniczenie presji inwestycyjnej oraz zachowanie terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych w stanie umożliwiającym realizację funkcji ochronnych Parku. Przedmiotowe przesądzenie planistyczne dotyczy również terenów położonych w granicach otuliny RPK, które w większości zostały objęte strefą otwartą (SO).

Zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę w granicach otuliny RPK wynika w przeważającej mierze z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania. Dla przedmiotowych terenów projekt planu ogólnego wskazuje przede wszystkim strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę usługową (SU), a także strefę cmentarza (SC) obejmującą teren istniejącego cmentarza. Przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy.

Niewielkie poszerzenia stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną w obrębach Górecko Stare, Majdan Kasztelański, Brzeziny, Tarnowola, Górecko Kościelne, Szopowe związane są z uzupełnieniem istniejących układów osadniczych oraz domknięciem wykształconych ciągów zabudowy. Rozwiązanie to pozostaje zgodne z ustaleniami planu ochrony RPK, który dopuszcza koncentrację zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych, przy jednoczesnym ograniczaniu jej rozpraszania na terenach otwartych.

Dodatkowo w obrębie Szopowe utrzymano możliwość rozwoju funkcji usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego stoku narciarskiego. Rozwiązanie to wynika z potrzeby zapewnienia odpowiedniego zaplecza dla funkcjonującego obiektu rekreacyjno-turystycznego i koncentruje potencjalny rozwój usług w obszarze już przekształconym oraz wykorzystywanym na cele związane z rekreacją i obsługą ruchu turystycznego.

Ponadto w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy zagrodowej wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR). Ich lokalizacja wynika z potrzeby zapewnienia warunków do dalszego funkcjonowania i rozwoju gospodarstw rolnych. Strefy te stanowią kontynuację istniejącego sposobu użytkowania terenów i zostały wyznaczone w sposób ograniczający potencjalne konflikty przestrzenne, poprzez ich powiązanie z obszarami już wykorzystywanymi na potrzeby produkcji rolnej i zabudowy zagrodowej. Takie rozwiązanie sprzyja zachowaniu

rolniczego charakteru krajobrazu oraz koncentracji działalności związanej z produkcją rolną w obrębie istniejących struktur funkcjonalno-przestrzennych. Przedmiotowe przesądzenie pozwala na zachowanie i rozwój istniejących funkcji rolniczych, bez naruszania podstawowych celów ochrony przyrody, krajobrazu i ładu przestrzennego obowiązujących na obszarze otuliny Parku.

2. Rezerwaty przyrody

Rezerwat przyrody „Czartowe Pole” został utworzony w celu zachowania w stanie naturalnym cech krajobrazu malowniczo ukształtowanego odcinka doliny potoku Sopot porosłej lasem mieszanym z rzadkimi gatunkami roślin i zwierząt oraz licznymi wodospadami.

Obszar rezerwatu został objęty w całości strefą otwartą (SO), w ramach której wykluczono możliwość realizacji funkcji dodatkowych.

3. Parki Krajobrazowe

Park Krajobrazowy Puszczy Solskiej wraz z otuliną – szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie unikalnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i historycznych.

Praktycznie cały obszar gminy położony w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Solskiej został w projekcie planu ogólnego objęty strefą otwartą (SO). Zasięg tej strefy w dużej mierze pokrywa się z występującymi na tym obszarze zwałami kompleksami leśnymi, które stanowią jeden z najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego gminy oraz są podstawą funkcjonowania Parku Krajobrazowego.

Przyjęte rozwiązanie ma na celu zachowanie ciągłości i integralności obszarów leśnych, ochronę walorów krajobrazowych oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny o wysokich wartościach przyrodniczych. Wyznaczenie strefy otwartej jest również zgodne z zasadą racjonalnego kształtowania przestrzeni poprzez koncentrację nowych funkcji inwestycyjnych poza obszarami pełniącymi istotne funkcje środowiskowe.

W granicach Parku Krajobrazowego uwzględniono ponadto dwie strefy infrastrukturalne (SI) oraz niewielkie fragmenty strefy usługowej (SU) wynikające bezpośrednio ze stanu istniejącego i obejmujące obiekty oraz zagospodarowanie już funkcjonujące na tym obszarze. Ich wyznaczenie nie stanowi wprowadzenia nowych funkcji mogących znacząco zmienić charakter przestrzeni, lecz służy odzwierciedleniu rzeczywistego sposobu użytkowania terenów oraz zapewnieniu możliwości dalszego funkcjonowania istniejących obiektów.

Krasnobrodzki Park Krajobrazowy wraz z otuliną – szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie unikalnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych i historycznych Rostocza Środkowego.

Przeważająca część obszaru gminy położona w granicach Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego została w projekcie planu ogólnego objęta strefą otwartą (SO). Przyjęte rozwiązanie wynika z konieczności uwzględnienia celów ochrony krajobrazu, walorów przyrodniczych. Wyznaczenie strefy otwartej sprzyja zachowaniu terenów rolnych, leśnych i przyrodniczo cennych.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyznaczone w granicach Parku wynikają przede wszystkim z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz

odzwierciedlają istniejący sposób zagospodarowania terenów. Obejmują one w szczególności obszary istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, w tym rozproszonej zabudowy siedliskowej.

Dodatkowo niewielkie poszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę przewidziano w miejscowości Stanisławów. Ich celem jest przede wszystkim uzupełnienie istniejącego układu osadniczego. W obszarze tym wyznaczono głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), powiązane funkcjonalnie z sąsiadującymi strefami produkcji rolniczej (SR). Rozwiązanie to stanowi kontynuację istniejącego sposobu użytkowania przestrzeni oraz pozostaje podporządkowane rolniczemu charakterowi tego obszaru.

Przyjęte w projekcie planu ogólnego rozwiązania koncentrują rozwój zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych, ograniczając jednocześnie presję inwestycyjną na tereny otwarte i cenne przyrodniczo. Tym samym zachowana zostaje zgodność z celami ochrony Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania oraz potrzeb rozwojowych lokalnej społeczności.

4. Obszar Natura 2000

Na terenie gminy Józefów występują 2 obszary Natura 2000, w tym:

- a) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – „Puszcza Solska (PLB060008)”
- b) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Roztocze”,
- c) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Roztocze Środkowe”,
- d) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Uroczyska Puszczy Solskiej (PLH060034).

Zostały one utworzone w celu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków roślin i zwierząt wskazanych w dyrektywie siedliskowej i w dyrektywie ptasiej oraz zachowanie bioróżnorodności przyrodniczej.

Plan ogólny uwzględnia cele ochrony przyrody określone dla Specjalnych Obszarów Ochrony Siedlisk Natura 2000 w tym dla „Uroczyska Puszczy Solskiej” oraz „Roztocze Środkowe”, poprzez wyznaczenie w ich granicach strefy otwartej (SO). Odstępstwo od przedmiotowych założeń dotyczy wyłącznie obszaru strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) wskazanego w miejscowości Górecko Kościelne, gdzie przedmiotowa strefa została określona zgodnie z ustaleń obowiązującego mpzp. Tym samym ustalenia planu zostały sformułowane w sposób zapewniający zachowanie integralności tych obszarów, ochronę ich wartości przyrodniczych oraz niedopuszczenie do pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków będących przedmiotem ochrony.

Nie przewiduje się również wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu ogólnego na Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Solska” oraz „Roztocze”. Projekt planu ogólnego gminy Józefów nie przewiduje wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych mogących prowadzić do fragmentacji siedlisk, ograniczenia powierzchni terenów łęgowych, żerowiskowych lub miejsc odpoczynku gatunków ptaków będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000. Wyznaczone strefy zabudowy w przeważającej części stanowią odzwierciedlenie istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uzupełnienie istniejących struktur osadniczych.

Przyjęte rozwiązania nie powodują powstawania nowych barier ekologicznych ani nie naruszają ciągłości głównych kompleksów leśnych stanowiących podstawę funkcjonowania ww. obszarów.

5. Pomniki przyrody

Na terenie gminy Józefów znajduje się 8 pomników przyrody obejmujących pojedyncze drzewa lub grupy drzew, skałki ostańcowe oraz źródliska.

Ze względu na ich punktowy charakter, w planie ogólnym przedmiotowe obiekty znajdują się w ramach różnych stref planistycznych zgodnie z istniejącymi formami zagospodarowania.

b. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Józefów nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani nie są zlokalizowane wały przeciwpowodziowe.

c. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenaże, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych.

Na terenie gminy Józefów nie występują grunty zmeliorowane.

d. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Józefów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

e. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania stref ochronnych ujęć wody

W granicach administracyjnych gminy Józefów położone są wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych. Zostały one ustanowione decyzjami znak:

- a) RZ.ZUZ.4.4210.71.2021.EB – dla ujęcia Józefów,
- b) RO.6341.90.2014 – dla ujęcia Majdan Nepryski,
- c) RO.6341.85.2015 – dla ujęcia Górecko Stare,
- d) RR.ZUZ.4.4210.446.2021.KZ – dla ujęcia Stanisławów,

- e) RO.6341.51.2016 – dla ujęcia Górnik,
- f) RO.6341.4.2012 – dla ujęcia Szopowe.

W granicach terenu ochrony bezpośredniej ww. ujęć wyznaczono w planie ogólnym strefę infrastrukturalną (SI).

f. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Józefów nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

g. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów górniczych, obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi, udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji

Na terenie gminy Józefów znajduje się 16 udokumentowanych złóż surowców naturalnych piasku i żwiru, z których 9 jest eksploatowanych oraz ustanowiono dla nich teren i obszar górniczy, w tym dla złóż:

- 1) Babia Dolina (KD 1067) - z terenem i obszarem górniczym Babia Dolina IA ,
- 2) Borowina (KN 21169) - z terenem i obszarem górniczym Borowina,
- 3) Górnik 1 (KN 8497) - z terenem i obszarem górniczym Górnik 1
- 4) Górnik II (KN 9524) - z terenem i obszarem górniczym Górnik II pole B+C+D
- 5) Górnik III-p.A (KN 9699) - z terenem i obszarem górniczym Górnik III pole A1, Górnik III pole A1 pole A2+A, Górnik III - Pole A1/2
- 6) Górnik IV (KN10442) - z terenem i obszarem górniczym Górnik IV AB
- 7) Górnik V (KN14945) - z terenem i obszarem górniczym Górnik V
- 8) Józefów (PB2684) - z terenem i obszarem górniczym Józefów 1A
- 9) Józefów (KD 11117) - z terenem i obszarem górniczym Józefów – działka 95 i 97, Józefów – działka 99, Józefów – działka 44, Józefów – działka 142, Józefów – działka 102

Dodatkowo na terenie gminy znajdują się następujące udokumentowane złoża surowców naturalnych: Borsuki (KD 720), Futymówka (PB 5270), Pardysówka (PB 5416), Szopowe II (KD 722), Tarnowola (KD 1066), Tarnowola 1 (KD 14262).

W planie ogólnym gminy Józefów wszystkie ww. złoża surowców z wyłączeniem złoża: Futymówka (PB 5270), Tarnowola (KD 1066) oraz części złoża Pardysówka (PB 5416) zostało uwzględnionych w ramach strefy górnictwa (SG). Rozwiązanie to pozwala na zachowanie możliwości racjonalnego gospodarowania zasobami kopalin w długiej perspektywie czasowej oraz zapewnia elastyczność w zakresie przyszłego rozwoju funkcji

Ponadto część złoża Pardysówka (PB 5416) znajduje się w strefie usługowej (SU) zgodnie z przeznaczeniem określonym w obowiązującym planem miejscowym a także w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) co wynika z położenia tego

terenu w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i jego funkcjonalnego powiązania z wykształconymi strukturami osadniczymi.

Przyjęte rozwiązania umożliwiają ochronę i potencjalną eksploatację wszystkich udokumentowanych złóż kopalin, zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami naturalnymi.

W granicach administracyjnych gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

h. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Józefów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

i. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1291 z późn. zm.), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie z obwieszczeniem nr 1/2025 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 31 stycznia 2025 r. do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego w gminie Józefów wpisano:

Obiekty wpisane do rejestru

Lp.	Obiekty wpisane do rejestru – zakres wpisu	Numer wpisu do rejestru
GÓRECKO KOŚCIELNE		
1.	układ przestrzenny wsi Górecko Kościelne, wraz z zabudową, zadrzewieniem, ciekim wodnym i ukształtowaniem terenu, w gran. wg zał. planu	A/1440
2.	kościół parafialny rzymskokatolicki pw. św. Stanisława Bpa wraz z wyposażeniem wnętrza, otoczenie w granicach cmentarza kościelnego, ogrodzenie, drzewostan, dzwonnica, cztery kapliczki i dwie figury kamienne	A/71
3.	kaplica pw. św. Stanisława Biskupa, zwana „Pod dębami”, wraz z gruntem pod budynkiem, na działce wskazanej w decyzji, w gran. wg zał. mapy	A/1470
4.	kaplica pw. św. Stanisława Biskupa, zwana „Na wodzie”, wraz z gruntem pod budynkiem, na działce wskazanej w decyzji, w gran. wg zał. mapy	A/1471

JÓZEFÓW		
5.	kościół parafialny rzymskokatolicki pw. Niepokalanego Poczęcia NMP z wyposażeniem wnętrza, mur cmentarza kościelnego, kapliczki, brama	A/30
6.	dawna bożnica (synagoga)	A/437
7.	cmentarz grzebalny z drzewostanem, ogrodzeniem i nagrobkami (wg karty cmentarza), na działce wskazanej w dec., w gran. wg zał. planu i karty cmentarza	A/1493
8.	cmentarz żydowski	A/438

Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ) gminy Józefów zawiera zabytki nieruchome wpisane do rejestru, zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak też inne zabytki nieruchome, w tym stanowiska archeologiczne. Są to budynki i budowle, obiekty sakralne, zaporą z elektrownią wodną, młyn wodny, ogrodzenia oraz układ przestrzenny wsi Górecko Kościelne.

W ramach planu ogólnego gminy Józefów ochrona obiektów zabytkowych realizowana jest poprzez wyznaczenie stref planistycznych uwzględniających ich zakres ochrony. Określone parametry i wskaźniki urbanistycznych zostały dostosowane zarówno do istniejącego zagospodarowania jak i do konieczności zachowania wartości kulturowych i architektonicznych tych obiektów. Uwzględniono przy tym zróżnicowanie parametrów w odniesieniu do zabytkowych struktur urbanistycznych, takich jak rynek wraz z otaczającą go zabudową, gdzie priorytetem jest ochrona historycznego układu przestrzennego i jego skali zabudowy.

Należy mieć na uwadze, iż plan ogólny określa wyłącznie katalog dopuszczonych funkcji wraz z odpowiadającymi im parametrami. Natomiast sam zakres ochrony konserwatorskiej, wraz z możliwymi ograniczeniami inwestycyjnymi, będzie doprecyzowywany dopiero w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w ramach odrębnych procedur administracyjnych.

Na terenie gminy Józefów nie ma obszarów i obiektów objętych lub planowanych do objęcia ochroną konserwatorską poprzez wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz uznanie za pomnik historii lub park kulturowy.

j. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych

W gminie Józefów nie występują pomniki zagłady.

k. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją

Dla terenu gminy Józefów nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani poza aglomeracją.

l. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zamkniętych i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Józefów znajdują się tereny zamknięte ustanowione przez Ministra właściwego do spraw transportu zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. W planie ogólnym zostały one w całości zostały one wskazane jako strefa komunikacji (SK).

m. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ograniczonego użytkowania

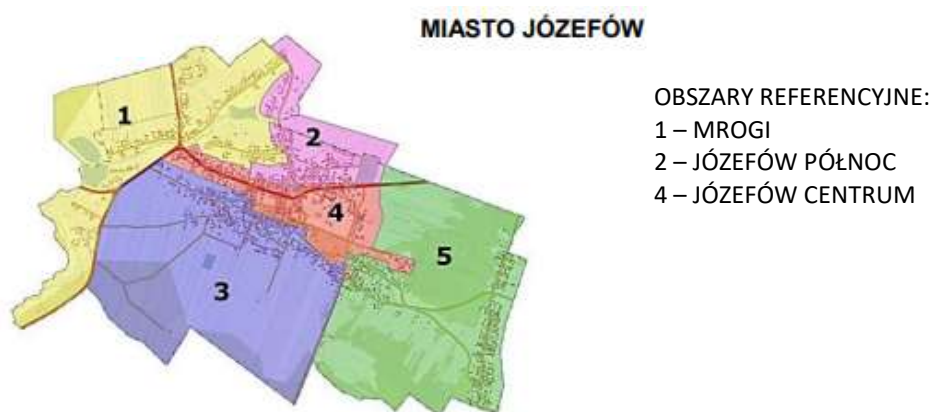
Na terenie gminy Józefów nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania, które zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, tworzy się dla zakładu lub innego obiektu w przypadku, gdy z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, wymagane obowiązującymi przepisami.

n. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Józefów nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

o. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

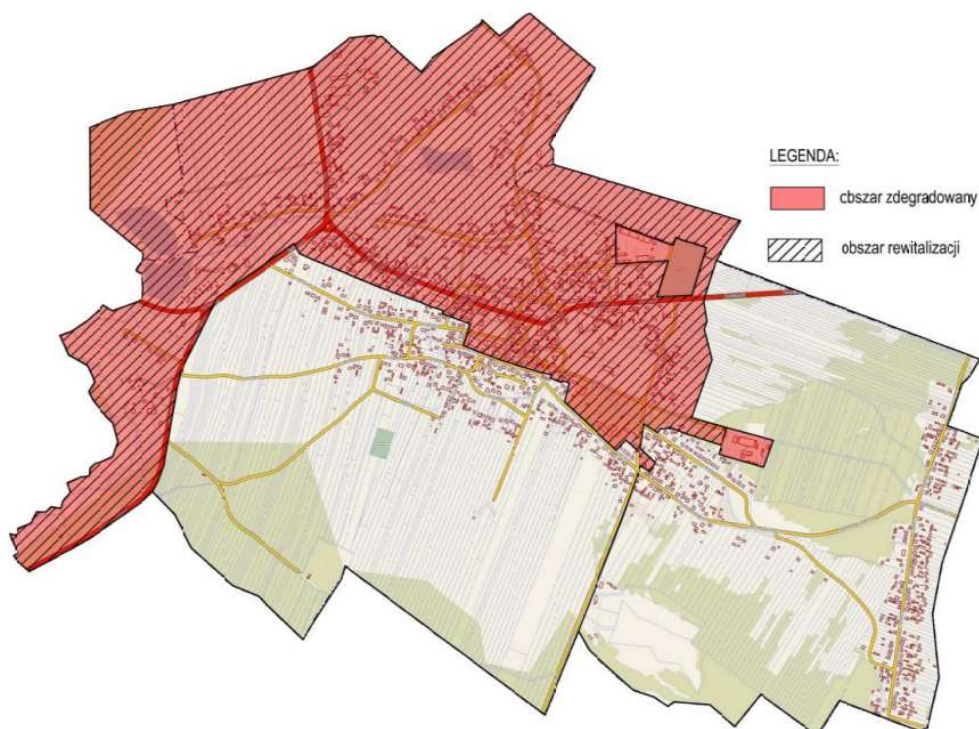
Plan ogólny gminy Józefów uwzględnia zapisy Programu Rewitalizacji Gminy Józefów na lata 2017-2023 (dalej „GPR”), w szczególności odnoszące się do wskazanego obszaru rewitalizacji, obejmującego strefę kryzysową składającą się z 3 przylegających do siebie jednostek referencyjnych 1- Morgi, 2-Józefów Północ, 3 – Józefów Centrum, które zobrazowano na poniższym rysunku.



Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Dla Gminy Józefów na lata 2017-2023

Dodatkowo na terenie gminy wskazano obszar zdegradowany, na którym zidentyfikowano koncentrację negatywnych zjawisk społecznych oraz co najmniej jednego rodzaju problemów gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Jego zasięg jest szerszy niż obszaru rewitalizacji, który stanowi część obszaru zdegradowanego wyznaczoną do prowadzenia działań naprawczych i rozwojowych.

Na poniższej mapie zaprezentowano zasięg obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji.



Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Dla Gminy Józefów na lata 2017-2023

W odniesieniu do obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, plan ogólny:

- wzmacnia znaczenie centrum miejscowości poprzez wskazanie stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym publiczną,

wspierającej aktywizację społeczną, rozwój gospodarczy oraz integrację przestrzenną i społeczną terenu.

- umożliwia realizację działań rewitalizacyjnych, poprzez odpowiednie kształtowanie przeznaczenia terenu oraz parametrów urbanistycznych, sprzyjających poprawie stanu technicznego i estetycznego zabudowy oraz modernizacji przestrzeni publicznych.
- zachowuje i eksponuje dziedzictwo kulturowe, umożliwiając kształtowanie przestrzeni zgodnie z lokalną tożsamością i historycznym układem urbanistycznym, w tym zachowaniem osi widokowych, pierzei rynkowych.
- wspiera rozwój funkcji społecznych i kulturalnych, zgodnie z kierunkiem rozwoju określonym w GPR, m.in. poprzez możliwość lokalizacji obiektów użyteczności publicznej, placówek edukacyjnych, kulturalnych i społecznych.

p. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych

Gmina Józefów charakteryzuje się niskim udziałem gleb klasy I-III, które stanowią 1,52% jej powierzchni. Przedmiotowe użytki występuje głównie w obrębie Stanisławów oraz Majdan Nepryski.

Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia powyższe uwarunkowania poprzez objęcie przeważającego udziału gruntów rolnych klasy I-III strefą otwartą SO oraz strefą produkcji rolniczej (SR), które umożliwią ich rolnicze użytkowanie. Na pozostałych gruntach rolnych chronionych ustalono różnorodny katalog stref planistycznych w tym strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowej (SU), uwzględniający dotychczasowy sposób zagospodarowania oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

Grunty leśne, w gminie stanowią 57,84% jej powierzchni. W dużej części stanowią one integralny element rozległych kompleksów leśnych Puszczy Solskiej, stanowiących jeden z największych i najlepiej zachowanych zwartych obszarów leśnych w południowo-wschodniej Polsce. Obszar ten wyróżnia się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, związanymi z występowaniem lasów o charakterze puszczańskim, dolin rzecznych oraz licznych cennych siedlisk przyrodniczych charakterystycznych dla Roztocza. Zachowanie tych gruntów przyczyni się do zachowania ciągłości naturalnych ekosystemów leśnych typowych dla przedmiotowej części Polski, utrzymanie ich różnorodności biologicznej oraz zapewnienie trwałości funkcji ekologicznych. Mając powyższe na uwadze większość gruntów leśnych w planie ogólnym, bo ponad 96% objęto strefą otwartą (SO). Pozostałe strefy znajdujące się na gruntach leśnych to: strefa górnictwa (SG), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), strefa usługowa (SU), strefa infrastruktury technicznej (SI), strefa cmentarzy (SC). Przedmiotowe przesądzenia wynikają w większości z przesądzeń obowiązujących planów miejscowych, istniejącego zagospodarowania bądź konieczności uwzględnienia występujących na użytkach leśnych zasobów surowców naturalnych.

Należy podkreślić, że wskazanie gruntów leśnych poza strefą otwartą (SO) w planie ogólnym, nie oznacza zmiany ich przeznaczenia. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i

leśnych na cele nierolnicze i nieleśne może nastąpić wyłącznie w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Jednocześnie należy zauważyć, iż teren lasu jest dopuszczony w ramach wszystkich stref planistycznych określonych w planie ogólnym.

q. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Józefów nie występują zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

r. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W związku z lokalizacją gminy Józefów w południowo-wschodniej części Polski, nie występują na jej terenie obszary pasa nadbrzeżnego, w tym również obszary pasa technicznego.

V. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, mający bezpośredni wpływ na jakość życia mieszkańców oraz zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy. Obejmuje ona obiekty i instytucje służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb społecznych, takich jak edukacja, opieka zdrowotna, bezpieczeństwo publiczne czy administracja.

W ustaleniach Planu ogólnego gminy Józefów uwzględniono obiekty infrastruktury społecznej, w tym: urząd miejski, budynki oświaty, w tym: szkołę podstawową im. Mieczysława Romanowskiego w Józefowie, szkołę podstawową w Majdanie Nepryskim, szkołę podstawową im. Marii Konopnickiej w Stanisławowie wraz z kompleksami boisk sportowych, Miejską Bibliotekę Publiczną, Miejski Ośrodek Kultury, świetlice wiejskie, ochotniczą straż pożarną, targowisko miejskie wskazując je w strefie usługowej (SU). Dla każdej takiej strefy ustalono indywidualne wskaźniki urbanistyczne w oparciu o stan istniejący lub planistyczny wynikający z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Infrastruktura transportowa

Ustalenia planu ogólnego gminy Józefów uwzględniają uwarunkowania dotyczące rozmieszczenia obiektów infrastruktury transportowej, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. Tereny infrastruktury transportowej obejmują w szczególności:

1. istniejącą sieć drogową, którą zgodnie z obowiązującymi przepisami, można było zaliczyć do strefy komunikacyjnej (SK). Do tej kategorii włączono drogi wojewódzkie nr 849 oraz 853 stanowiące element zewnętrznego układu powiązań komunikacyjnych. Pozostałe drogi, w tym drogi publiczne powiatowe i gminne, ze względu na ich niższą klasę techniczną (Z lub niższą), zostały przyporządkowane do pozostałych stref.
2. istniejącą sieć komunikacji kolejowej:
 - a) w jej skład wchodzi linia kolejowa 69 relacji Rejowiec - Hrebenne granica państwa. Linia kolejowa została wskazana w strefie komunikacji (SK).
 - b) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z oddziaływania generowanego przez infrastrukturę kolejową. Strefy mieszkaniowe, co do zasady, wskazanie w planie ogólnym stanowią odzwierciedlenie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub istniejącego stanu zagospodarowania, co ma na celu zachowanie zgodności z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

3. Infrastruktura techniczna, w tym odnawialne źródła energii (OZE)

W projekcie planu ogólnego gminy Józefów, planistyczne strefy infrastrukturalne (SI) zostały wydzielone dla ważnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy, istniejących elementów infrastruktury technicznej obejmujących wybrane urządzenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a także związanej z gospodarowaniem odpadami oraz energią wodną.

Rozwój odnawialnych źródeł energii stanowi istotny element polityki przestrzennej gminy. Pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego, ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii (OZE) wpływa na rozwój lokalnej infrastruktury, oraz stwarza nowe możliwości dla samorządu i mieszkańców w zakresie czerpania korzyści z zielonej energii. Na terenie gminy Józefów wskazano możliwość realizacji następujących typów odnawialnych źródeł energii:

1. Terenów elektrowni wiatrowych w zakresie następujących stref funkcjonalnych:
 - a) stref gospodarczych (SP), gdzie elektrownie wiatrowe są ujęte w profilu podstawowym oraz stref infrastrukturalnych (SI) i stref górnictwa (SG) dla których w profilu dodatkowym wskazano teren produkcji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można będzie wyznaczyć „teren produkcji energii (PE)”, w tym „teren elektrowni słonecznej (PEF)”;
 - b) stref otwartych (SO), do której dodano w katalogu profili dodatkowych „teren elektrowni wiatrowej”.
2. Terenów elektrowni słonecznych w zakresie następujących stref funkcjonalnych:
 - a) stref gospodarczych (SP), gdzie elektrownie słoneczne są ujęte w profilu podstawowym jako teren produkcji w ramach, którego zgodnie z obowiązującymi przepisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można będzie wyznaczyć „teren produkcji energii (PE)”, w tym „teren elektrowni słonecznej (PEF)”;
 - b) stref usługowych (SU), stref produkcji rolniczej (SR) oraz wybranych stref otwartych (SO), do którego dodano w katalogu profili dodatkowych „teren elektrowni słonecznej”. Dopuszczenie realizacji tej infrastruktury w strefach otwartych (SO) zostało ograniczone w miejscach gdzie jej realizacja mogłaby negatywnie wpłynąć na walory przyrodnicze, w tym w granicach Roztoczańskiego Parku Narodowego.

- c) stref infrastrukturalnych (SI), stref górnictwa (SG), gdzie elektrownie słoneczne są ujęte w profilu dodatkowym jako teren produkcji w ramach, którego zgodnie z obowiązującymi przepisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można będzie wyznaczyć „teren produkcji energii (PE)”, w tym „teren elektrowni słonecznej (PEF)”;
3. Terenów biogazowni – ze względu na rolniczy charakter gminy oraz wynikający z niego potencjał do wykorzystania biomasy pochodzenia rolniczego, w profilu dodatkowym strefy produkcji rolniczej (SR) oraz w strefie otwartej (SO) z wyłączeniem terenów zlokalizowanych w granicy RPK, dopuszczono możliwość lokalizacji terenu biogazowni. Rozwiązanie to wpisuje się w założenia zrównoważonego rozwoju gminy oraz wspiera lokalną gospodarkę obiegu zamkniętego;
4. Terenów elektrowni wodnej – na terenie gminy funkcjonuje elektrownia wodna wraz ze zbiornikiem zaporowym zlokalizowana na rzece Szum, która znajduje się w strefie otwartej SO. Dodatkowo ze względu na istniejący potencjał energetyczny przepływających przez gminę rzek oraz ich korzystne uwarunkowania hydrologiczne i przestrzenne, w planie ogólnym w katalogu profilu dodatkowego przedmiotowej strefy dopuszczono „teren elektrowni wodnej”. Rozwiązanie to wpisuje się w cele zrównoważonego rozwoju, promując wykorzystanie odnawialnych źródeł energii przy jednoczesnym zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki. Potencjalna lokalizacja elektrowni wodnych w tej strefie umożliwia efektywne zagospodarowanie zasobów naturalnych, a jednocześnie pozwala na utrzymanie charakteru otwartego, nieintensywnie przekształcanego obszaru;
5. Terenów elektrowni geotermalnej – na terenie gminy nie występują obszary zajęte pod elektrownie geotermalne. Niemniej, w celu umożliwienia przyszłego rozwoju tego typu odnawialnych źródeł energii, dopuszcza się ich lokalizację w ramach terenów otwartych (SO).

Należy podkreślić, że dopuszczenie pełnego katalogu odnawialnych źródeł energii w ramach poszczególnych stref planistycznych, zarówno w profilach podstawowych, jak i dodatkowych, nie jest równoznaczne z możliwością realizacji tego rodzaju inwestycji na całym obszarze objętym daną strefą. Ustalenia planu ogólnego określają jedynie potencjalne kierunki zagospodarowania przestrzennego, natomiast możliwość realizacji konkretnych przedsięwzięć będzie każdorazowo podlegała indywidualnej ocenie oraz weryfikacji pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi. Ostateczna możliwość realizacji przedsięwzięcia będzie zatem każdorazowo analizowana indywidualnie, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych, krajobrazowych, społecznych i prawnych.

VI. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazach priorytetowych

Na dzień sporządzenia planu ogólnego dla gminy nie został przyjęty audyt krajobrazowy dla województwa lubelskiego, o którym mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, które mogłyby zostać uwzględnione w niniejszym dokumencie.

VII. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska

Głównym celem opracowania ekofizjograficznego jest kompleksowa ocena środowiska przyrodniczego na potrzeby planowania przestrzennego. Obowiązek sporządzenia ekofizjografii wynika z art. 72 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.).

Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Józefów zostało sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Józefów na podstawie uchwały nr LIII/455/2024 Rady Miejskiej w Józefowie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Józefów. Zawiera ono część opisową oraz część graficzną, przedstawiającą w formie mapy informacje dotyczące elementów środowiska przyrodniczego.

Opracowanie ekofizjograficzne gminy Józefów wskazuje na najważniejsze kierunki, które powinny być podejmowane na tym terenie. Powinny polegać one na:

1. **ochronie zieleni**, w tym:
 - maksymalnym zachowaniu i ochronie istniejących kompleksów leśnych;
 - prowadzeniu gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów;
 - zwiększeniu wskaźnika lesistości poprzez zalesienie gleb najłabszych klas bonitacyjnych o małej przydatności dla produkcji rolnej;
 - ochronie cmentarzy i innych urządzonych grup zieleni wysokiej;
 - maksymalnej ochronie wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, jak również zieleni łąkowej i śródpolnej.
2. **ochronie wartości przyrodniczych**, w tym:
 - ochronie obszarów z zasięgu form ochrony zgodnie z zasadami wskazanymi w aktach prawnych ustanawiających ten obiekt i przepisów odrębnych.
3. **ochronie wód powierzchniowych i podziemnych**, w tym:
 - dążeniu do osiągnięcia planowanej czystości wód powierzchniowych;
 - zakazowi odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
 - modernizacji urządzeń wodnych w celu osiągnięcia wymaganych standardów jakościowych wody pitnej;
 - udostępnieniu rowów dla prowadzenia prac porządkowych, oczyszczających i udrażniających;
 - zachowaniu w ramach możliwości istniejącej sieci rowów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych;
 - konieczności zapewnienia dostępu do rzek, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
4. **ochronie jakości powietrza atmosferycznego**, w tym:
 - zachowanie ciągłości i naturalnego charakteru korytarzy ekologicznych;
 - sukcesywnego przechodzenia na paliwa bezpieczne ekologicznie, w systemie ogrzewania indywidualnego (gaz, olej opałowy, także energia elektryczna);
 - stosowaniu kotłowni lokalnych bazujących na ekologicznych nośnikach energii, szczególnie dla projektowanych większych rejonów rozwojowych;
 - wprowadzaniu pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
5. **ochronie przed uciążliwością akustyczną**, w tym:

- stosowaniu w budynkach materiałów o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
 - poprawie stanu nawierzchni dróg publicznych;
 - realizacji inwestycji zmniejszających narażenie na hałas komunikacyjny (w szczególności pasów zieleni izolacyjnej) oraz sukcesywne eliminowanie technologii i urządzeń przekraczających dopuszczalne normy hałasu.
6. **ochronie wartości krajobrazu kulturowego**, w tym:
- utrzymaniu ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeciwdziałanie chaotycznemu lokalizowaniu zabudowy;
 - eksponowaniu, poprzez zabiegi kompozycyjne, obszarów i obiektów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych (dominant kulturowo-znaczeniowych, wysokościowych);
 - kształtowaniu nowej zabudowy w poszanowaniu dla tradycji architektonicznej regionu oraz sąsiadujących terenów.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w planie ogólnym.

W celu ochrony zieleni większość lasów została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy otwartej. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w tereny leśne.

W celu ochrony przed uciążliwością akustyczną nie wyznacza się nowych terenów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowej.