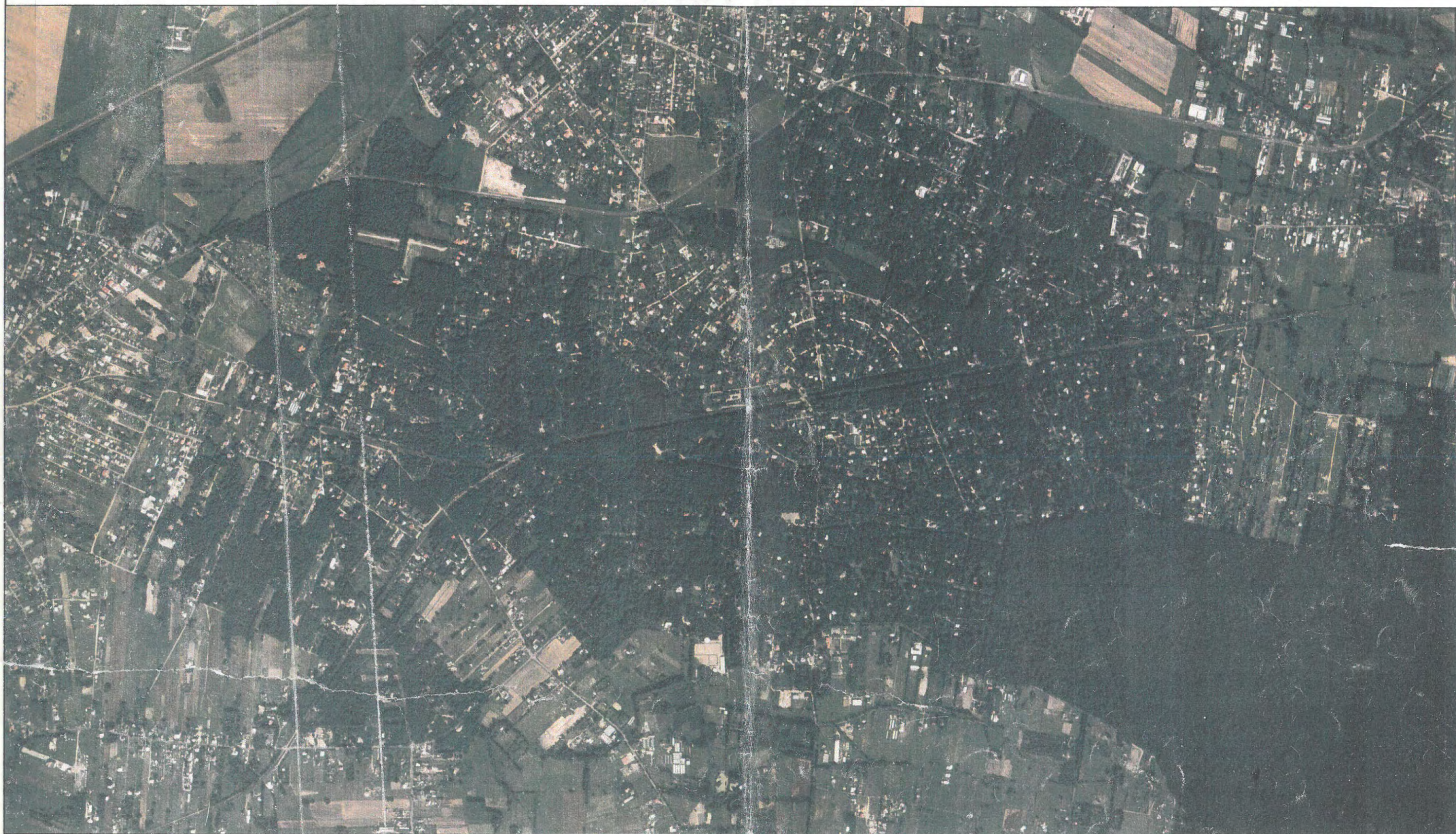


STUDIUM MIASTA - OGRODU PODKOWA LEŚNA



**OPRACOWANE PRZEZ ZESPÓŁ AUTORSKI POD KIERUNKIEM DR ARCH. KRZYSZTOFA DOMARADZKIEGO
DAWOS SP. Z O.O.**

NR. 117/XXIII/2000 Rady Miasta uchwała 117/23/2000

→ 30 CZERWIEC 2000

Podkowa Leśna

STUDIUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA

Spis treści:

CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA

1. OTOCZENIE MIASTA – POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE.
2. STAN ZAGOSPODAROWANIA – WYKORZYSTANIE TERENU.
3. ANALIZA DOTYCHCZAS WYKONANYCH OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH.
4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE.
5. ANALIZA LOKALNEJ TRADYCJI I KRAJOBRAZU MIASTA.
6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.
7. KOMUNIKACJA.
8. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE.
9. EKONOMICZNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU.

RYSUNKI:

1. Położenie miasta w strukturze pasma zachodniego aglomeracji warszawskiej skala 1:100000
2. Uwarunkowania zewnętrzne – podział administracyjny skala 1:50000
3. Struktura przestrzenna miasta – powiązania zewnętrzne skala ok. 1:15000
4. Inwentaryzacja istniejącego stanu zagospodarowania skala 1:10000
5. Uwarunkowania ochrony środowiska skala 1:10000
6. Warunki geologiczno-gruntowe i wodne skala 1:10000
7. Plan przedparcelacyjny gruntów Podkowy Leśnej 1887r. skala 1:10000
8. Plan miasta arch. A. Jawornickiego 1925r. skala 1:10000
9. Uwarunkowania kultury, tradycji i ochrony krajobrazu skala 1:10000
10. Ponadlokalne powiązania komunikacyjne skala 1:50000
11. Analiza powiązań komunikacyjnych skala 1:50000
12. Model teoretyczny

CZĘŚĆ II. USTALENIA STUDIUM

CEL ROZWOJU

USTALENIA OGÓLNE – DETERMINANTY ROZWOJU.

Rozdział 1. STRUKTURA PRZESTRZENNA – ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Rozdział 2. KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.

Rozdział 3. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

Rozdział 4. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

Rozdział 5. KOMUNIKACJA.

Rozdział 6. UZBROJENIE.

Rozdział 7. POSTULATY EKONOMICZNE – PROGRAMOWE.

Rozdział 8. PLANOWANIE - OPRACOWANIA PLANISTYCZNE.

RYSUNKI:

1. Rysunek studium skala 1:10000
2. Podział na strefy funkcjonalne miasta skala 1:10000
3. Układ głównych przestrzeni publicznych skala 1:10000
4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego skala 1:10000
5. Zasady ochrony środowiska kulturowego skala 1:10000
6. Schemat układu komunikacji skala 1:150000

Zespół autorski:

dr arch. Krzysztof Domaradzki (główny projektant)

arch. Marek Sawicki

mgr Włodzimierz Jacek Mróz

dr Jan Chojnacki (konsultacje)

czerwiec 2000

UCHWAŁA
117/23/2000
z 30. czerwca
2000 r.

CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA

STUDIUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA

CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA

1. OTOCZENIE MIASTA – POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE.

Miasto Ogród Podkowa Leśna wchodzi w skład pasma zachodniego Aglomeracji Warszawskiej. Miasto jest dogodnie położone na terenach leśnych, atrakcyjnych krajobrazowo, w zasięgu linii kolei dojazdowej WKD (3 przystanki) oraz drogi wojewódzkiej nr 719 – droga wylotowa z Warszawy na przedłużeniu Al. Jerozolimskich.

Pod względem administracyjnym w skład Podkowy Leśnej wchodzi:

- miasto-ogród, część zabudowana;
- kompleks lasu Młochowskiego (Nadarzyńskiego) po południowo-wschodniej stronie miasta.

Podkowa sąsiaduje z terenami:

- gminy i miasta Brwinów;
- miasta Milanówka;
- gminy Nadarzyn.

Miasto i Gmina BRWINÓW

Podkowa Leśna graniczy z gminą Brwinów od strony północnej oraz od strony południowej dzieląc obszar gminy Brwinów na dwie części. Osią łączącą tereny gminy Brwinów jest ciąg głównych ulic miejskich Podkowy Leśnej: ul. Brwinowska i ul. 1 Maja.

Miasto Brwinów jest położone po północnej stronie Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719), które stanowią naturalną granicę przestrzenną pomiędzy miastami. Część terenu położonego pomiędzy al. Jerozolimskimi i Podkową Leśną, na północ od ul. Wiewiórek, stanowią przedwojenne parcelacje przestrzennie związane z Podkową: Wille Borki, Wieś Brwinów i Parcele Zegrzynek, administracyjnie włączone w obszar miasta Brwinowa.

Od strony północno-wschodniej Podkowa Leśna graniczy z miejscowościami Otrębusy i Klementynów, które stopniowo zabudowują się na granicy z miastem i Lasem Młochowskim na terenach dawnych łąk.

Od strony południowej Podkowa Leśna graniczy z miejscowością Owczarnia oraz z wsią Żółwin. Teren Owczarni na granicy z miastem jest w większości zabudowany i podlega dalszym parcelacjom obejmującym tereny rolne w kierunku południowym. Obszary wsi Żółwin podlegają stopniowej urbanizacji i zabudowie.

Postępująca urbanizacja terenów po południowej stronie Podkowy Leśnej (Owczarnia, Żółwin) oraz po stronie północno-wschodniej (Otrębusy, Klementynów) ma charakter nieorganizowany i chaotyczny, nie tworzy samodzielnych struktur miejskich, ma wpływ na zacieranie granic miasta wyznaczonych przez przedwojenne parcelacje oraz degradację terenów otwartych otaczających miasto.

Miasto MILANÓWEK

Od strony zachodniej Podkowa Leśna graniczy z miastem Milanówkiem. Miasta są oddzielone od siebie terenami zieleni: od strony Podkowy Leśnej park Stawiska z domem – muzeum J. Iwaszkiewicza, od strony Milanówka teren szpitala w Turczynku. Usytuowanie terenów zieleni na granicy pomiędzy miastami skutecznie zabezpiecza przed ich przestrzennym połączeniem.

Gmina NADARZYN

Od strony południowo-wschodniej Podkowa Leśna graniczy z terenami gminy Nadarzyn. Miejscowości i wsie Nadarzyn, Strzeniówka, Stara Wieś, Góra, Stefanka i Stasinek w gminie Nadarzyn są oddzielone od Podkowy Leśnej obszarem Lasów Młochowskich.

Zestawienie danych dotyczących powierzchni i liczby mieszkańców Podkowy Leśnej oraz gmin i miast sąsiednich (wg danych statystycznych GUS):

Jednostka administracyjna:	Powierzchnia:	Liczba ludności:
Miasto Ogród PODKOWA LEŚNA	1010 ha	ok. 3.680 mieszk.
w tym: obszar Lasu Młochowskiego obszar miasta	ok. 600 ha ok. 410 ha	
Miasto MILANÓWEK	1352 ha	ok. 14.610 mieszk.
Miasto BRWINÓW	1006 ha	ok. 11.020 mieszk.
Gmina BRWINÓW	5910 ha	ok. 8.040 mieszk.
Gmina NADARZYN	7340 ha	ok. 7.430 mieszk.

Zestawienie danych dotyczących powierzchni i liczby mieszkańców dla innych miejscowości pasma zachodniego:

Miasto GRODZISK MAZOWIECKI	1319 ha	ok. 25.070 mieszk.
Gmina GRODZISK MAZOWIECKI	9384 ha	ok. 8.160 mieszk.
Miasto PRUSZKÓW	1915 ha	ok. 53.050 mieszk.
Miasto PIASTÓW	583 ha	ok. 23.640 mieszk.
Gmina WWA URSUS	935 ha	ok. 42.780 mieszk.

Gęstość zaludnienia miast położonych w paśmie zachodnim:

Miasta o przewadze zabudowy jednorodzinnej, rezydencjonalnej: Podkowa Leśna ok. 9 os/ha, Milanówek ok. 11 os/ha, Brwinów ok. 11 os/ha;

Pozostałe miasta, znaczny udział zabudowy zwartej oraz wielorodzinnej: Grodzisk Mazowiecki ok. 20 os/ha, Pruszków ok. 28 os/ha; Piastów ok. 41 os/ha, ok. 46 os/ha.

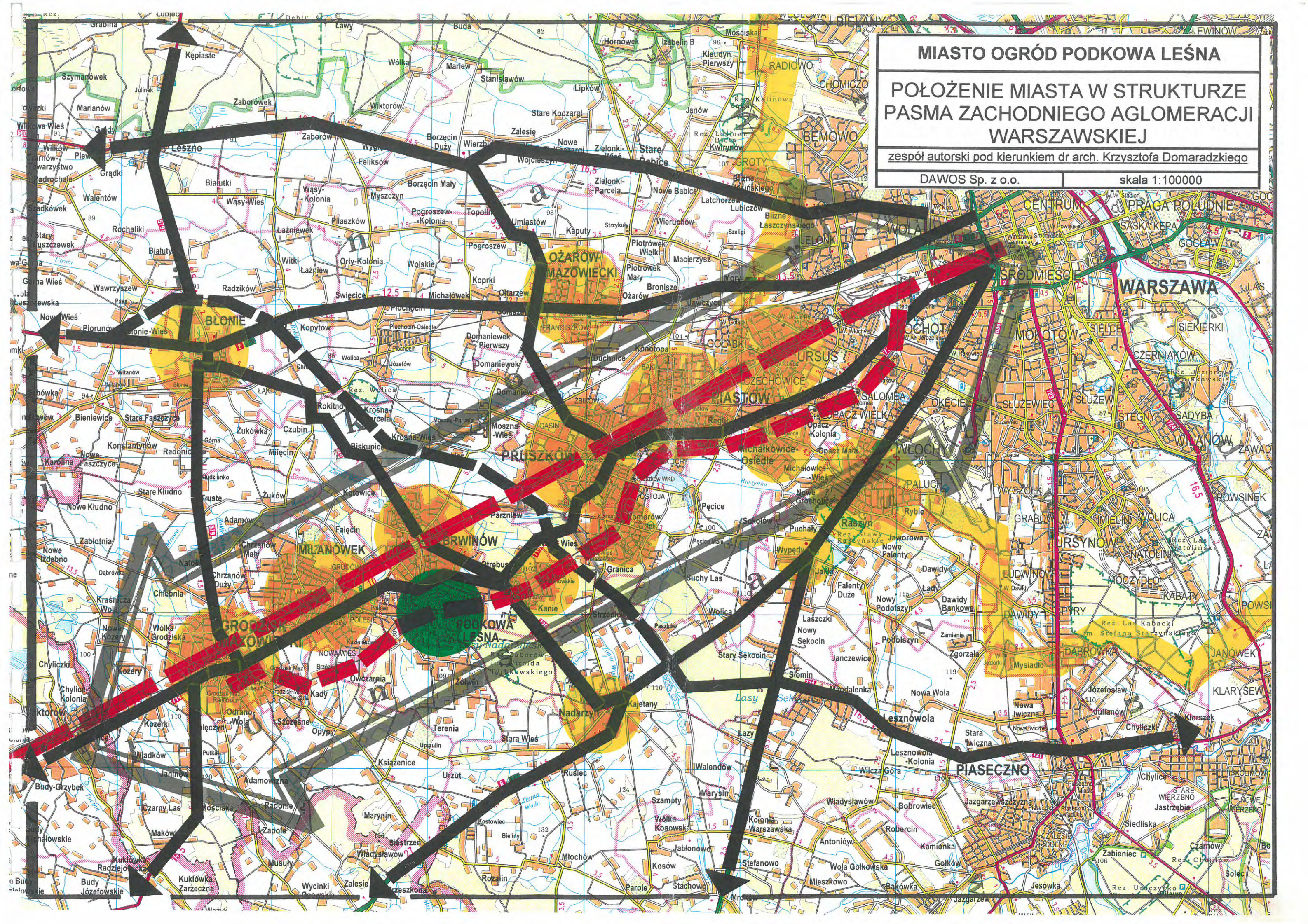
MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

POŁOŻENIE MIASTA W STRUKTURZE PASMA ZACHODNIEGO AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ

zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

DAWOS Sp. z o.o.

skala 1:100000



WPLYW NA ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW SĄSIADUJĄCYCH Z MIASTEM

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Miasta Ogrodu Podkowa Leśna jest stroną uzgadniającą wszelkie zamierzenia inwestycyjne sąsiadujących gmin na terenach przylegających do miasta oraz zamierzenia inwestycyjne, które mogą naruszać interes prawny miasta. Studia oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane przez gminy sąsiadujące muszą być uzgodnione przez Zarząd Podkowy Leśnej.

W związku z powyższym Zarząd Miasta Ogrodu Podkowa Leśna powinien prowadzić aktywną politykę w zakresie konsultowania sposobów zagospodarowania obszarów sąsiadujących z miastem.

Atuty:

- dogodnie położenie miasta na terenach leśnych, atrakcyjnych krajobrazowo, dogodnych dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- dojazd do Warszawy i otaczających miejscowości poprzez kolej WKD i Al. Jerozolimskie (drogę wojewódzką nr 719);
- zachowane czytelne granice Podkowy Leśnej (zachodnia, północna i południowo-wschodnia) wyznaczone przez teren szpitala w Turczynku i parku Stawisko, Al. Jerozolimskie (drogę wojewódzką nr 719) oraz Las Młochowski.

Słabe strony:

- brak możliwości rozwoju terytorialnego miasta w obecnym podziale administracyjnym oraz pozyskania terenów inwestycyjnych;
- niezorganizowany i chaotyczny rozwój zabudowy na terenach bezpośrednio przylegających do miasta: Owczarnia, Żółwin, Otrębusy i Klementynów, mający wpływ na zacieranie się granicy przestrzennej Podkowy Leśnej – zjawisko bezładnego „rozlewania się” zabudowy na tereny otwarte.

2. STAN ZAGOSPODAROWANIA – WYKORZYSTANIE TERENU.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA

Zgodnie z ideą miasta – ogrodu Podkowa Leśna jest miastem o charakterze mieszkaniowym.

Dominuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca – domy na dużych działkach leśnych, przy czym w centrum miasta w rejonie ul. Brwinowskiej zabudowa jest gęstsza na działkach niezalesionych

Zabudowa na terenie miasta jest podporządkowana parcelacji zrealizowanej na podstawie planu arch. Antoniego Jawornickiego, zgodnie ze standardami dotyczącymi wielkości działek, standardów zabudowy i standardów zieleni na działkach.

Znaczna część zabudowy mieszkaniowej i willowej stanowią domy zabytkowe zrealizowane w okresie międzywojennym (obiekty zabytkowe wyszczególnione w rozdziale 5 – „Kultura, tradycja i krajobraz”).

Zachowanie charakteru Podkowy Leśnej związanego z realizacją idei miasta – ogrodu wymaga przeciwdziałania negatywnym trendom takim jak:

- zagęszczanie zabudowy, poprzez realizację domów niezgodnych ze standardami miasta, budowę dodatkowych budynków na działkach, wtórny podział parceli,
- wylesianie terenów działek,
- realizacja budynków, których wielkość i forma architektoniczna nie pasują do krajobrazu miasta,
- degradacja budynków zabytkowych (np. „kasyna”)

Zgodnie z obecną parcelacją na terenie miasta jest 1546 działek budowlanych. Obszar miasta jest nasycony zabudową mieszkaniową. Obecnie zabudowanych jest ok. 1190 działek, pozostałych do zabudowania ok. 356 działek.

STRUKTURA USŁUG NA TERENIE MIASTA

Usługi oświaty:

- Szkoła Podstawowa Samorządowa i Gimnazjum Samorządowe przy ul. 1 Maja 20;
- Społeczna Szkoła Podstawowa nr 57 oraz Gimnazjum Społeczne, Klubu Inteligencji Katolickiej Warszawa, przy ul. Modrzewiowej 41;
- Podkowińskie Społeczne Liceum Ogólnokształcące nr 60 ul. Wiewiórek 2/4;
- Przedszkole samorządowe przy ul. Miejskiej 7.

Usługi zdrowia:

- Przychodnia Rejonowa przy ul. Błońskiej 46/48;
- dwie apteki.

Usługi administracji:

- Urząd Miasta przy ul. Akacjowej 39/41;
- Ośrodek Pomocy Społecznej przy ul. Akacjowej 39/41.

Usługi kultury i kultu religijnego:

- Miejski Ośrodek Kultury z kinem przy ul. Świerkowej 1;
- Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów w STAWISKU przy ul. Gołębiej 1;
- Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Podkowa Leśna przy ul. Świerkowej 1.
- Biblioteka
- Parafia rzymskokatolicka pod wezwaniem Św. Krzysztofa przy ul. 1 Maja 8;
- Dom Duszpasterstwa Rodzin Kurii przy ul. Jeża 6/8;

Usługi sportu i rekreacji:

- boiska sportowe przy szkole;
- Ośrodek Jeździecki TKKF przy ul. Głogów 11.

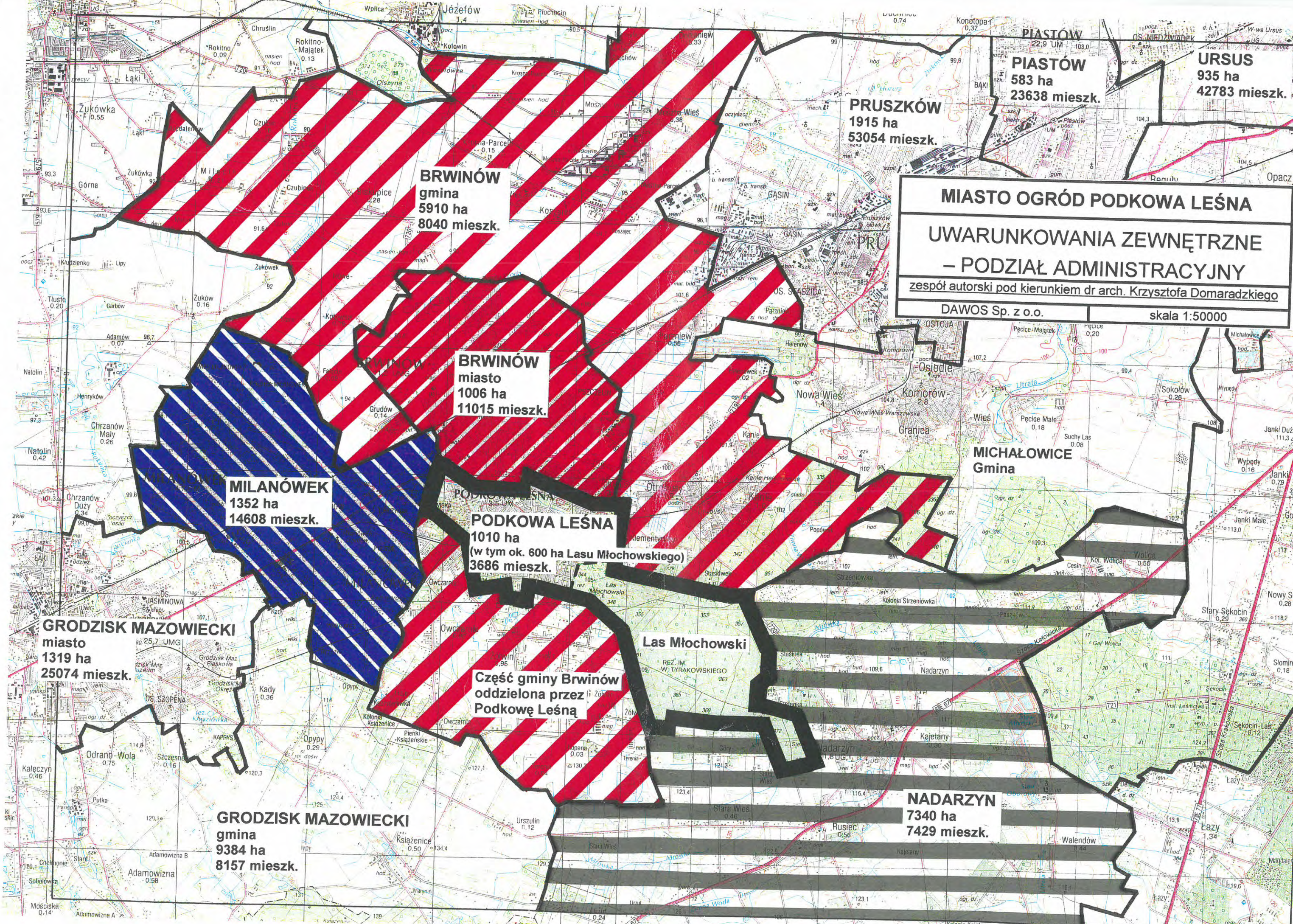
Inne obiekty usługowe:

- Komisariat Policji przy ul. Brwinowska 17a;
- Urząd Pocztowy przy ul. Słowiczej 2;
- Usługi komercyjne obsługi ludności – sklepy, apteki, punkty usługowe, firmy prywatne (na terenie miasta są zarejestrowane 662 jednostki gospodarcze) itp.
- Cmentarz miejski zlokalizowany na zakończeniu ul. Ogrodowej, starsza zachodnia część cmentarza zadrzewiona; planowana jest realizacja nowego cmentarza w północno-wschodniej części lasu Młochowskiego, w sąsiedztwie leśniczówki „Na Dębaku” lub na terenie wsi Żółwin we współpracy z gminą Brwinów.

Po południowej stronie bezpośrednio poza granicą miasta jest zlokalizowane Wyższe Seminarium Duchowne Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego przy ul. 1 Maja 39.

Większość obiektów usługowych jest zgrupowana w centralnej części miasta, w promieniu ok. 500 m od przystanku Podkowa Leśna Główna.

Istniejąca infrastruktura społeczna w zakresie usług sieciowych oświaty, zdrowia, administracji jest wystarczająca.



MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA
UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE
– PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY
 zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego
 DAWOS Sp. z o.o. skala 1:50000

URSUŚ
 935 ha
 42783 mieszk.

PIASTÓW
 583 ha
 23638 mieszk.

PRUSZKÓW
 1915 ha
 53054 mieszk.

BRWINÓW
 gmina
 5910 ha
 8040 mieszk.

BRWINÓW
 miasto
 1006 ha
 11015 mieszk.

MILANÓWEK
 1352 ha
 14608 mieszk.

PODKOWA LEŚNA
 1010 ha
 (w tym ok. 600 ha Lasu Młochowskiego)
 3686 mieszk.

Część gminy Brwinów
 oddzielona przez
 Podkowę Leśną

GRODZISK MAZOWIECKI
 miasto
 1319 ha
 25074 mieszk.

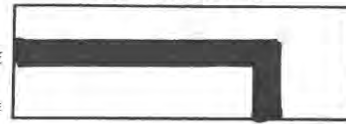

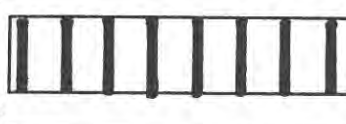

GRODZISK MAZOWIECKI
 gmina
 9384 ha
 8157 mieszk.

NADARZYN
 7340 ha
 7429 mieszk.

MICHAŁOWICE
 Gmina

Las Młochowski

LEGENDA:

-  GRANICA POWIATÓW WG NOWEGO PODZIAŁU ADMINISTRACYJNEGO
-  SIEDZIBA POWIATU
-  TERENY MIASTA PODKOWA LEŚNA
-  TERENY POSTULOWANE DO PRZYŁĄCZENIA DO GMINY PODKOWA LEŚNA

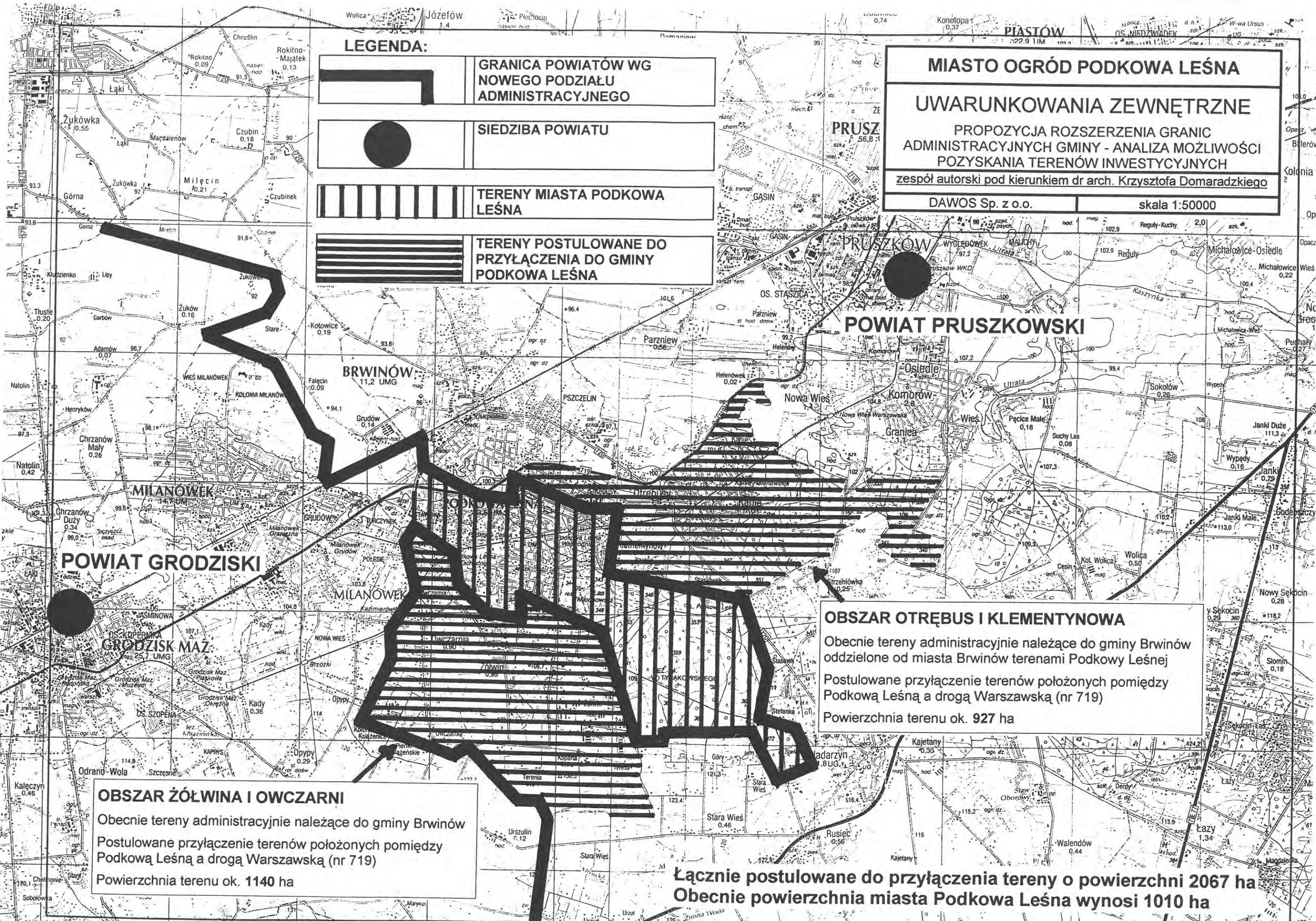
MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

PROPOZYCJA ROZSZERZENIA GRANIC ADMINISTRACYJNYCH GMINY - ANALIZA MOŻLIWOŚCI POZYSKANIA TERENÓW INWESTYCYJNYCH

zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

DAWOS Sp. z o.o. skala 1:50000



OBSZAR OTRĘBUS I KLEMENTYNOWA

Obecnie tereny administracyjnie należące do gminy Brwinów oddzielone od miasta Brwinów terenami Podkowy Leśnej

Postulowane przyłączenie terenów położonych pomiędzy Podkową Leśną a drogą Warszawską (nr 719)

Powierzchnia terenu ok. 927 ha

OBSZAR ŻÓŁWINA I OW CZARNI

Obecnie tereny administracyjnie należące do gminy Brwinów

Postulowane przyłączenie terenów położonych pomiędzy Podkową Leśną a drogą Warszawską (nr 719)

Powierzchnia terenu ok. 1140 ha

Łącznie postulowane do przyłączenia tereny o powierzchni 2067 ha
Obecnie powierzchnia miasta Podkowa Leśna wynosi 1010 ha

MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

Studium urbanistyczne i harmonogram zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna

Analizy i studia możliwości rozwoju i przekształceń obszaru

STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA - POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE

DAWOS Sp. z o.o. zespół autorski pod kierownictwem arch. Krzysztofa Domaradzkiego skala 1:5000



STRUKTURA GŁÓWNYCH
PRZESTRZENI PUBLICZNYCH



DROGA WARSZAWSKA



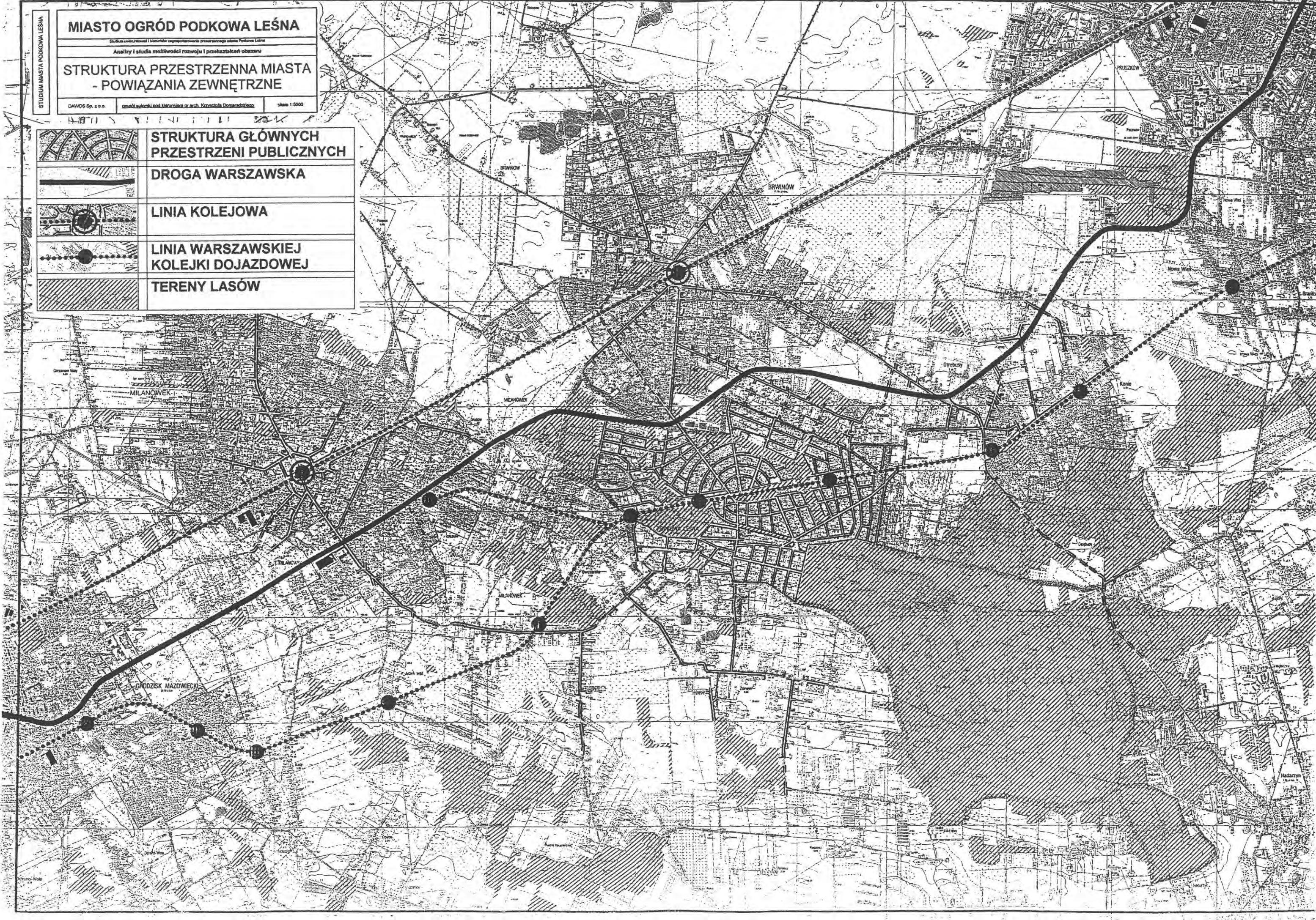
LINIA KOLEJOWA

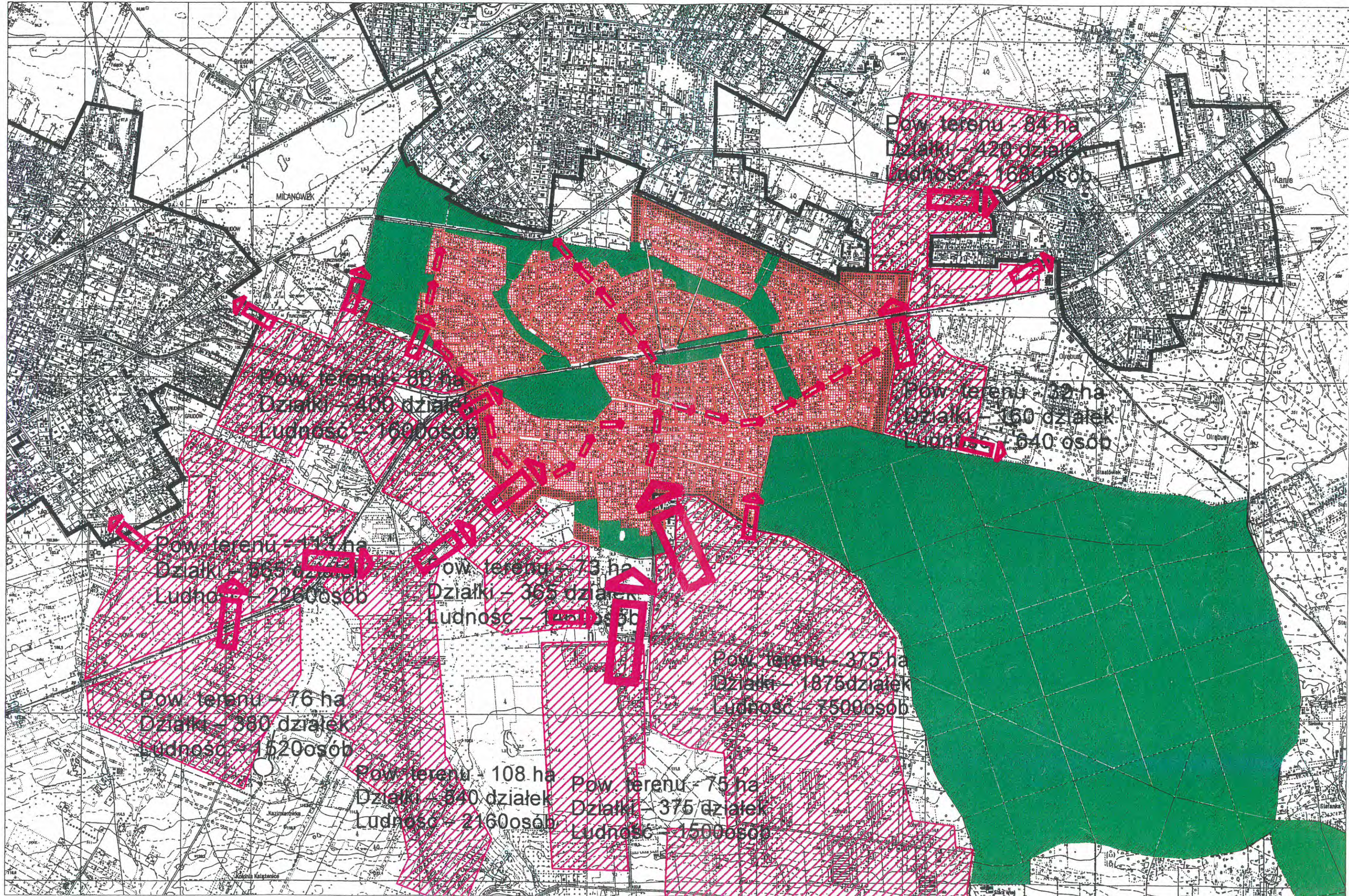


LINIA WARSZAWSKIEJ
KOLEJKI DOJAZDOWEJ



TERENY LASÓW





STUDIUM MIASTA PODKOWA LEŚNA

MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna

Analizy i studia możliwości rozwoju i przekształceń obszaru

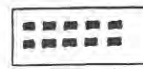
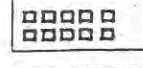


INWENTARYZACJA ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA

DAWOS Sp. z o.o.

zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

skala 1:5000

LEGENDA:

-  GRANICA MIASTA
-  ZABUDOWA ZREALIZOWANA PRZED 1975 ROKIEM (wg Studium Planu Szczegółowego)
-  ZABUDOWA ZREALIZOWANA PO 1975 ROKU - PRZYRÓST ZABUDOWY NA TERENIE MIASTA
-  BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
-  PRZYSTANKI WARSZAWSKIEJ KOLEJKI DOJAZDOWEJ

-  STRUKTURA PRZESTRZENNA - TEREN ULIC I PLACÓW
-  TERENY ZIELENI MIEJSKIEJ
-  TERENY ZIELENI PARKOWEJ
-  TERENY LASU MŁOCHOWSKIEGO
-  ISTNIEJĄCE UKŁADY WODNE



Mapa os. PODKOWA LEŚNA

skala 1:5000

BIURO WYKONAWCZE W WARSZAWIE
 Biuro Geodezyjne, Kartograficzne i Geomatyczne
 Wydział Geodezji i Kartografii
 SKŁADNICA MAP I DOKUMENTÓW GEODEZYJNYCH
 w Pruszkowie

Budynki wniesiono w sposób schematyczny.

1998.01.27

USŁUGI GEODEZYJNE
 Teren Kalcifak
 05-800 Pruszków, Zespół 116
 tel. 728-42384
 fax. 728-42384

Podział administracyjny



woj. warszawskie
 pow. Grodzisk Maz.
 1. os. Podkowa Leśna
 2. os. Żelazna
 3. os. Młocznów
 4. os. Bralinów
 5. os. Ostrówek

Materiały źródłowe

W granicach administracyjnych przelazły i rozłożył teren oznaczony
 na podstawie mapy w skali 1:50000 wg stanu na lata 1953 - 1964.
 Data: granicami - wg stanu na lata 1963 - 1964.

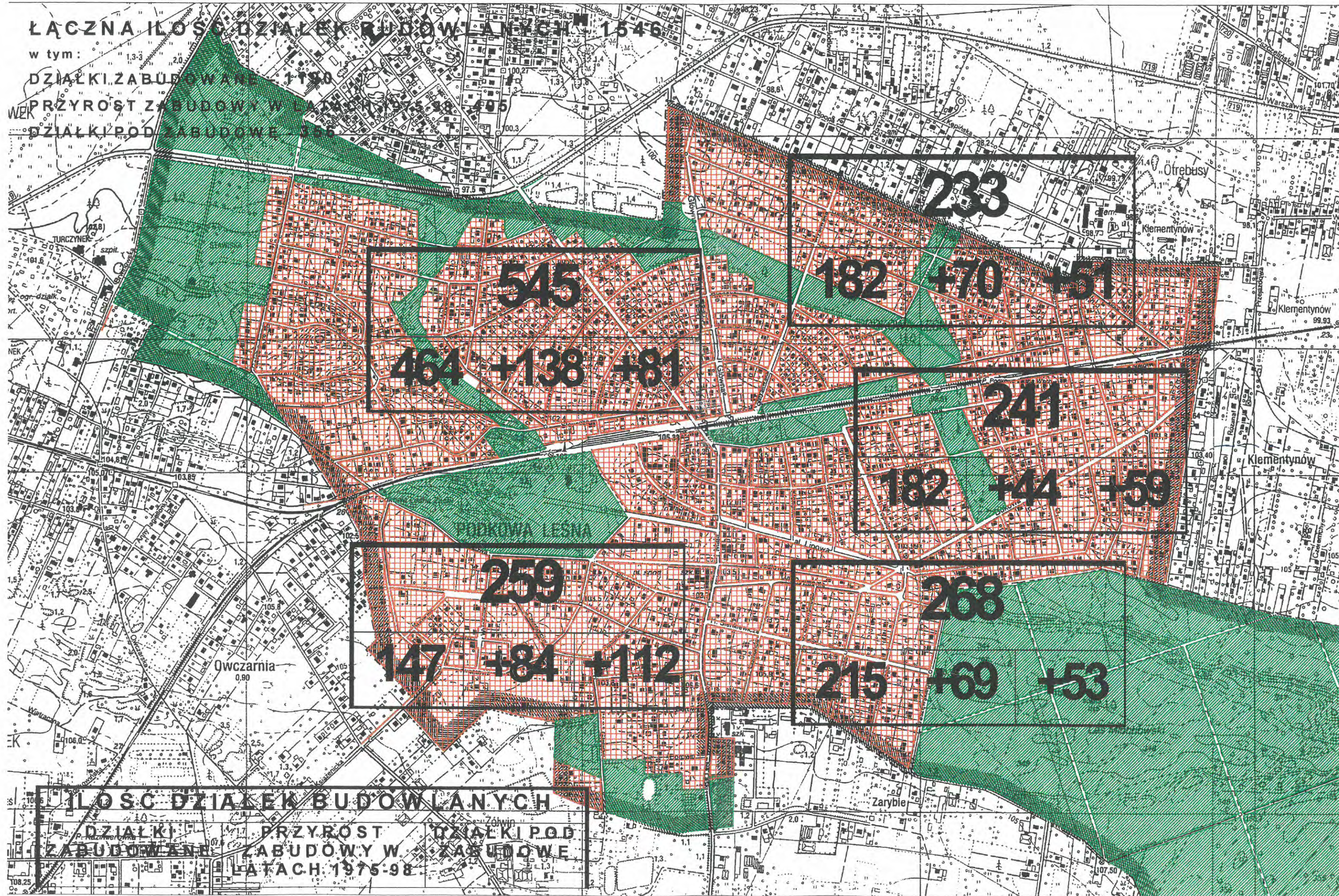
ŁĄCZNA ILOŚĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH 1546

w tym:

DZIAŁKI ZABUDOWANE 1190

PRZYRÓST ZABUDOWY W LATACH 1975-98 405

DZIAŁKI POD ZABUDOWĘ 356



ILOŚĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH		
DZIAŁKI ZABUDOWANE	PRZYRÓST ZABUDOWY W LATACH 1975-98	DZIAŁKI POD ZABUDOWĘ
1190	405	356

3. ANALIZA DOTYCHCZAS WYKONANYCH OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH.

Plan parcelacyjny Podkowy Leśnej powstał w okresie międzywojennym, w 1925 roku. Wykonał go architekt Antoni Jawornicki na zlecenie Spółki Miasto - Ogród Podkowa Leśna. Antoni Jawornicki był także autorem planów parcelacyjnych Żoliborza, co stanowiło rekomendację przy zatrudnianiu go do tej pracy. Plan Jawornickiego w mistrzowski sposób wykorzystywał istniejące drogi – przyszłe ulice: ul. Brwinowską, ul. Lipową, ul. Bukową, a także tereny podmokłe, niebudowlane, które miały tworzyć pierścień zielony otaczający miasto. Jawornicki przyjął trójstopniowy układ parcelacji. Teren miasta podzielono na 10 dzielnic – dużych kwartałów, a poszczególne kwartały na bloki zabudowy. Bloki dzieliły się na działki o powierzchni 1000 – 6000m². Jednocześnie określono zasady zagospodarowania działek, które miały być przeznaczone na cele rezydencjonalne, wprowadzając szereg zakazów np. upraw, hodowli itp. Zakazy te zostały wprowadzone do umów nabycia działek w formie zastrzeżeń hipotecznych, co w skuteczny sposób miało wykluczyć użytkowanie terenu niezgodnie z założonym charakterem miasta – ogrodu.

Plan Jawornickiego należy ocenić bardzo wysoko. Wykorzystuje on doskonale walory terenu i jego cechy naturalne, jak również istniejący układ dróg (ul. Brwinowska, ul. Lipowa, ul. Bukowa), tworząc wyraźne założenie kompozycyjne ulic: Brwinowskiej, Głównej i Myśliwskiej, z lokalizacją kościoła w miejscu przecinania się osi widokowych. Układ tych trzech ulic jest elementem krystalizującym plan, dobrze dostosowanym do skali miasta.

Parcelacja ma zróżnicowany charakter wynikający z ukształtowania terenu poszczególnych części miasta, a różne wielkości działek odpowiadają założonemu charakterowi dzielnic – kwartałów. W planie przewidziano także park miejski wraz z lokalnym ośrodkiem rekreacyjnym.

Plan Jawornickiego stał się podstawą dla wykonania planu określającego podziały geodezyjne, który został opracowany przez mierniczego Konstantego Krasowskiego. Dokonana w okresie międzywojennym parcelacja wraz z zastrzeżeniami hipotecznymi całkowicie zdeterminowała przyszły kształt i charakter miasta ogrodu.

Następny plan miasta, stanowiący właściwie aktualizację planu Jawornickiego z dostosowaniem do obowiązujących przepisów planistycznych, został opracowany i zatwierdzony w 1961 roku przez arch. Ciborowską. Plan ten był wykonany w skali 1:5000 w konwencji planu ogólnego, który określał jedynie dyspozycję terenu nie określając formy przestrzeni publicznej, czy też zasad kształtowania zabudowy.

Ze względu na duży ruch inwestycyjny powodujący dość znaczne wyłesienia w 1975 roku ówczesna Rada Narodowa w Podkowie Leśnej zleciła wykonanie Studium Podkowy Leśnej do Instytutu Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej. Opracowanie to zostało wykonane przez zespół autorski Hanna Adamczewska – Wejchert, Krzysztof Domaradzki, Olgierd Dziekoński, najpierw w formie Studium w roku 1978, a następnie było kontynuowane w formie planu szczegółowego i ukończone w roku 1981. Opracowania te zostały wykonane w skali 1:2000, a ich celem było szczegółowe określenie zasad zabudowy i ochrony drzewostanu w taki sposób, aby zachować zakładany w okresie międzywojennym charakter miasta – ogrodu. Zakładano utrzymanie pierścienia zielonego wokół centrum, oraz wprowadzenie normatywu dla działki budowlanej min. 1500m² na terenach leśnych, co miało uniemożliwić zbytnie zagęszczenie zabudowy.

Plan szczególnie określał także zasady kształtowania architektury budynków lansując tak zwany „styl dworkowy” jako najbardziej charakterystyczny dla zabudowy podkowieńskiej. Niestety mimo przyjęcia przez Radę Podkowy Leśnej w 1980 roku plan ten nie doczekał się uchwalenia na sesji Rady Warszawy. (Wówczas ostateczne uchwalenie planu następowało uchwałą Rady Narodowej m. st. Warszawy.)

Ze względu na to, że wkrótce weszła w życie Ustawa o ochronie gruntów leśnych, której zapisy nie dopuszczały zabudowy na działkach leśnych, Podkowa była pozbawiona lokalnych przepisów planistycznych przez okres następnych 10 lat. W międzyczasie został opracowany przez zespół pod kierunkiem arch. Krystyny Raindl - Siwek (Biuro Planowania Rozwoju Warszawy) plan ogólny Podkowy Leśnej w skali 1:5000, który później został zaktualizowany dla skali 1:2000 i uchwalony w 1994r. Plan ten usankcjonował stan istniejący miasta nie podejmując próby pokazania intencji dla dalszego rozwoju bądź przekształceń miasta.

Ze wszystkich opracowań planistycznych niewątpliwie najbardziej znaczącym był wykonany w okresie międzywojennym plan Jawornickiego – gdyż ustalił on stosunki własnościowe w mieście co nie dopuściło do zmian struktury urbanistycznej w późniejszym okresie. Brak ustaleń dla dalszej parcelacji i sposobu zabudowy w okresie powojennym spowodował znaczną dewastację zieleni, jak też umożliwił nagromadzenie obiektów nie harmonizujących z otoczeniem. Próbę przeciwdziałania tej sytuacji podjęło Studium i Plan Szczegółowy opracowane przez Instytut Urbanistyki Politechniki Warszawskiej, które jednak nigdy nie stanowiły prawnej podstawy dla działań administracyjnych.

Obecny plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego wymaga aktualizacji zarówno w warstwie zasad i celów dalszego rozwoju miasta jak i szczegółowych przepisów prawa lokalnego, tak aby skutecznie chronić tereny miejskie przed negatywnymi skutkami urbanizacji i rozwoju motoryzacji.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE.

OBIEKTY PRZYRODNICZE OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU:

Teren Miasta Ogrodu Podkowa Leśna wraz z lasem Młochowskim w całości jest położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rozporządzeniem wojewody warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego nr 43 poz. 149). Teren miasta w całości stanowi tzw. Strefę Zurbanizowaną.

Na terenie miasta, w strefie zurbanizowanej, dopuszcza się:

- budownictwo mieszkaniowe wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki;
- zabudowę na działkach zalesionych, zmianę przeznaczenia gruntów leśnych przy zachowaniu istniejącego drzewostanu;
- zabudowę na działkach położonych bezpośrednio w sąsiedztwie lasu bez wyznaczania strefy ochronnej, w szczególności w sąsiedztwie lasu Młochowskiego.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje również częściowo tereny gmin: Milanówek, Brwinów i Nadarzyn, sąsiadujących z Podkową Leśną, w szczególności w skład obszaru wchodzi sąsiadujące z miastem tereny Owczarni, Żółwina, Klementynowa i Otrębus.

Na terenach wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyklucza się w szczególności:

- lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m od granicy kompleksów leśnych o powierzchni większej niż 75 ha (las tworzący miasto-ogród oraz las Młochowski);
- lokalizowanie nowych i rozbudowę istniejących obiektów uciążliwych, za wyjątkiem urządzeń komunikacyjnych i infrastruktury technicznej;
- zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- naruszanie stosunków wodnych oraz działania wpływające na obniżenie poziomu wód gruntowych.

Obecnie opracowywana nowelizacja rozporządzenia wojewody w sprawie ustanowienia Obszaru Chronionego Krajobrazu przewiduje stref ochronnych wyłącznie od lasów państwowych, przy czym odległość zabudowy od lasu została zmniejszona do 25 m. Nowelizacja rozporządzenia nie będzie miała wpływu na zabudowę Miasta Ogrodu, które stanowi Obszar Zurbanizowany, natomiast będzie miało wpływ na zagospodarowanie obszarów wsi Żółwin i Owczarnia.

Na terenach wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dopuszcza się budownictwo mieszkaniowe wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki (w praktyce oznacza to zabudowę na działkach nie mniejszych niż 1000m²) oraz dopuszcza się zabudowę związaną z usługami turystycznymi, rekreacją, sportem i wypoczynkiem, z gospodarstwami rolniczymi i urządzeniami komunikacyjnymi.

Ponadto rozporządzenie wprowadza szereg nakazów i ograniczeń dotyczących zachowania i ochrony: lasów i zadrzewień, gruntów rolnych, wód powierzchniowych i podziemnych, krajobrazu i powierzchni ziemi.

W związku z powyższymi ustaleniami i zgodnie z interesem miasta powinno się ograniczać zabudowę na terenach bezpośrednio sąsiadujących z lasem Młochowskim oraz z terenami leśnymi wchodzącymi w skład miasta-ogrodu, przynajmniej w promieniu 100m zgodnie z rozporządzeniem. Powyższe ustalenia powinny być respektowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzanych przez gminy Brwinów, Nadarzyn i Milanówek oraz w wydawanych przez nie decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zarząd Podkowy Leśnej ma prawo protestować w przypadku działań i decyzji naruszających określone w rozporządzeniu zakazy i prowadzących do degradacji terenów otaczających miasto.

Przepisy rozporządzenia ograniczają się do wyznaczenia udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach oraz nakazu zachowania, ochrony istniejących terenów i grup zieleni, nie precyzują szczegółowych standardów związanych z terenami zieleni miejskiej, zieleni na działkach przydomowych oraz zasad kształtowania zieleni na terenie miast i osiedli, które powinny zostać określone w planach miejscowych.

REZERWATY PRZYRODY

Na terenie miasta znajdują się 3 obszary objęte ochroną prawną, jako rezerwaty przyrody:

- Rezerwat „Parów Sójek”

Rezerwat założony w 1980 roku.

Powierzchnia terenu objętego rezerwatem - 3,84 ha.

Rezerwat leśny założony w celu ochrony lasu liściastego o przewadze dębów i grabów o charakterze naturalnym, położony na terenie miasta, w jego północno-zachodniej części, wzdłuż dolinki okresowo wysychającego pomiędzy ul. Orlą i ul. Słowiczą. Rezerwat stanowi element pierścienia terenów zieleni w mieście.

- Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego

Rezerwat założony w 1977 roku.

Powierzchnia terenu objętego rezerwatem - 24,02 ha.

Rezerwat leśny założony w celu ochrony starodrzewu dębowo - sosnowego, wiek drzewostanu 160 - 170 lat, charakterystyczne bogate runo leśne.

Rezerwat położony na terenie lasu Młochowskiego na granicy z zabudowaniami Podkowy Leśnej. Rezerwat stanowi skuteczną barierę przed ekspansją miasta na teren lasu, co ma miejsce np. w Komorowie czy Granicy.

- Rezerwat „Zaborów” im. Witolda Tyrakowskiego

Rezerwat założony w 1984 roku.

Powierzchnia terenu objętego rezerwatem - 10,26 ha.

Rezerwat faunistyczny założony w celu ochrony miejsca gniazdowania ptaków - ok. 26 gatunków ptaków, przeważnie gniazdujących w dziuplach, obejmuje naturalny las łąkowy.

Rezerwat położony w południowej części lasu Młochowskiego w pobliżu granicy z Nadarzynem, części przy trakcie leśnym pomiędzy Żółwinem i Nadarzynem.

POMNIKI PRZYRODY

Obiekty na terenie miasta wpisane do rejestru pomników przyrody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody:

- nr rej. 156 – 2 lipy drobnolistne przy ul. Akacjowa 39/41;
- nr rej. 168 – 191 lip drobnolistnych tworzących Aleję Lipową;
- nr rej. 225 – 2 dęby szypułkowe przy ul. Borowin 5;
- nr rej. 713 – 6 sosen zwyczajnych przy ul. Gołębiej 1;
- nr rej. 721 – 25 lip drobnolistnych tworzących aleję w ul. Kościelnej;
- nr rej. 173 – dąb szypułkowy przy ul. Kwiatowej 30;
- nr rej. 507 – 11 dębów szypułkowych przy ul. Kwiatowej na działkach leśnych nr 894, 19, 21, 22;
- nr rej. 722 – 38 lip drobnolistnych tworzących aleję w ul. 1 Maja;
- nr rej. 151 – dąb szypułkowy przy ul. Ptasiej 8;
- nr rej. 1037 – dąb szypułkowy na działce przy ul. Sokolej 2;
- nr rej. 716 – głaz narzutowy – granit szary obok kościoła;
- nr rej. 717 – głaz narzutowy – granit szaro-różowy obok kościoła;
- nr rej. 718 – głaz narzutowy – granitogłaz szary obok kościoła;
- nr rej. 1054 – brzoza brodawkowata po południowej stronie ul. Akacjowej przy stacji WKD;
- nr rej. 142 – dąb szypułkowy przy Leśnictwie Podkowa Leśna;
- nr rej. 1155 – buk pospolity na podwórku u Sióstr Zmartwychwstank przy ul. Bukowej 38;
- nr rej. 1156 – lipa drobnolistna przy ul. Jeża 1;

MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA

OBSZAR MIASTA

zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

DAWOS Sp. z o.o.

skala 1:10000

LEGENDA:



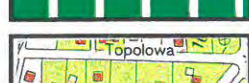
TERENY LASU MŁOCHOWSKIEGO



TERENY PARKÓW MIEJSKICH



TERENY ZIELENI MIEJSKIEJ



TERENY DZIAŁEK LEŚNYCH



ULICE I ALEJE WYSADZANE DRZEWAMI



UKŁADY WODNE – ROWY, KANAŁY, STAWY



GRANICA STREFY ZURBANIZOWANEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (GRANICA MIASTA)



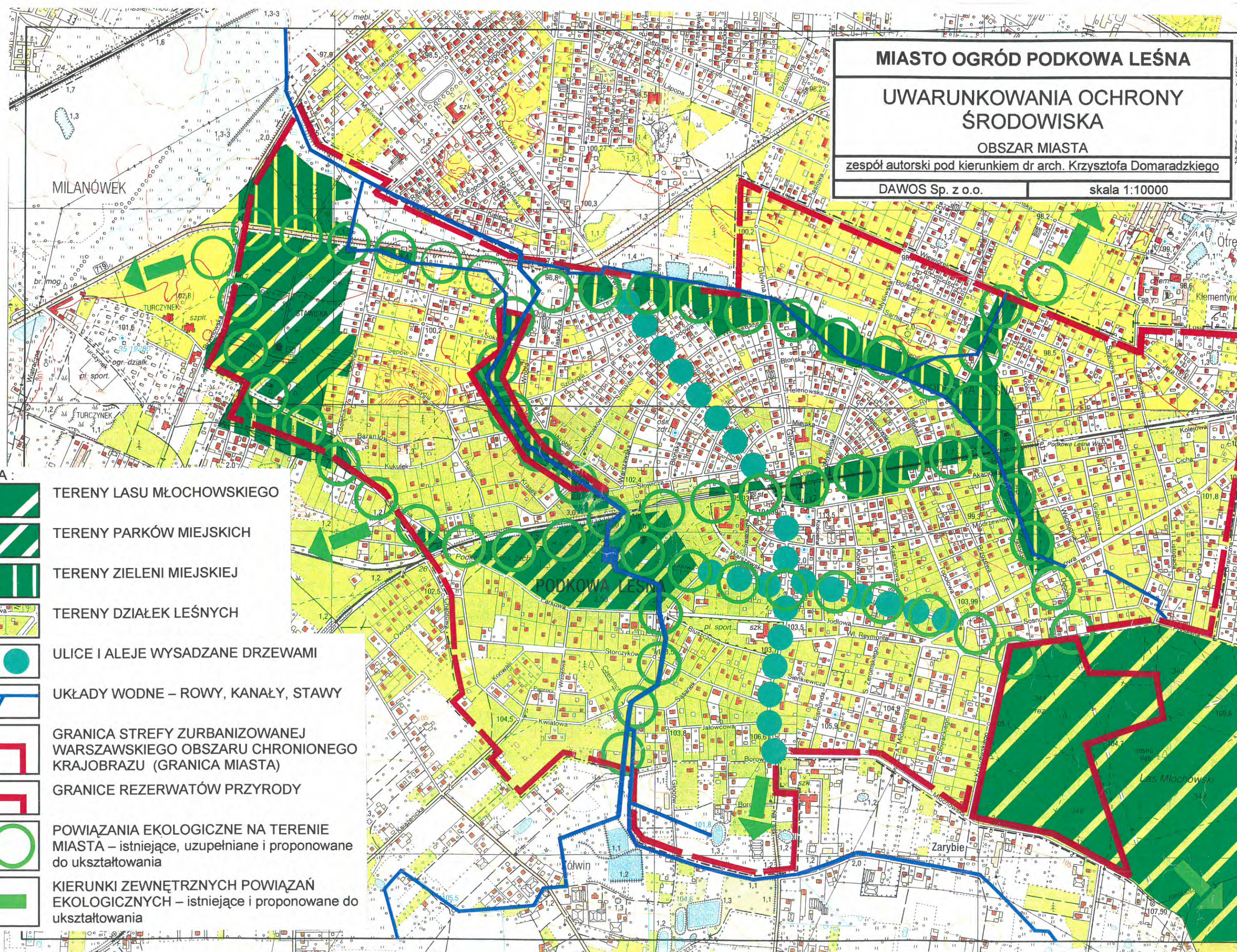
GRANICE REZERWATÓW PRZYRODY



POWIĄZANIA EKOLOGICZNE NA TERENIE MIASTA – istniejące, uzupełniane i proponowane do ukształtowania



KIERUNKI ZEWNĘTRZNYCH POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH – istniejące i proponowane do ukształtowania



- nr rej. 1157 – lipa drobnolistna przy ul. Jeża 2;
- nr rej. 1158 – lipa drobnolistna w przejściu dla pieszych przy ul. Jeża ;
- nr rej. 1159 – dąb szypułkowy przy ul. Wierzbowej 1 róg ul. Cichej;
- nr rej. 1160 – dąb szypułkowy przy ul. Akacyjnej 3;
- nr rej. 1161 – brzoza brodawkowata na terenie uroczyska Zaborów.

STRUKTURA ZIELENI NA TERENIE GMINY

Podkowa Leśna została założona na terenach leśnych. Obecnie znaczna część miasta porośnięta jest roślinnością leśną charakterystyczną dla boru sosnowego oraz lasu mieszanego dębowo-sosnowego oraz grądu, uzupełniona gatunkami drzew i zieleni parkowej oraz gatunkami charakterystycznymi dla zieleni przydomowej.

Południowa i zachodnia część miasta położona jest na naturalnym ciągu wzniesień wydmowych. Pas wydm rozciąga się od Stawiska, poprzez zachodnią część miasta w rejonie ulic: Szczygłej, Bażantów, Ptasiej, Słowiczej i park miejski, gdzie wydmy są wyraźnie widoczne w terenie, poprzez teren południowo-wschodniej części miasta, gdzie wydmy są płaskie i mało czytelne, na teren lasu Młochowskiego. Układ wydm został silnie przekształcony przez wprowadzoną zabudowę.

Na terenie miasta istnieje wyraźny system powiązanych ze sobą terenów zieleni tworzących lokalny ekosystem. Pod względem przestrzennym i funkcjonalnym w Podkowie Leśnej można wydzielić następujące typy terenów zieleni:

- ogólnodostępna zieleń miejska wraz z parkiem miejskim,
- zieleń na działkach zabudowanych,
- park Stawisko,
- las Młochowski.

Ogólnodostępna zieleń miejska

Na terenie miasta został zachowany pierścień terenów zieleni, nie podlegające zabudowie i parcelacji stanowiących ogólnodostępna zieleń miejską, o szczególnie cennym drzewostanie leśnym. Układ terenów zieleni miejskiej związany z dolinkami istniejących strumieni został wyznaczony i zrealizowany zgodnie z planem arch. Antoniego Jawornickiego.

Tereny zieleni tworzą układ ekologiczny współpracujący z Lasem Młochowskim, parkiem Stawiska, parkiem miejskim, istniejącym systemem cieków wodnych, alejami drzew oraz zielenią na działkach.

Podstawowymi problemami są:

- zaśmiecanie i degradacja terenów zieleni miejskiej;
- brak urządzeń sprzyjających rekreacji i wypoczynkowi;
- osuszanie terenów leśnych, okresowe wysychanie i degradacja cieków wodnych.

Park miejski

Park miejski jest położony w centralnej części miasta pomiędzy przystankami WKD Podkowa Leśna Główna i Podkowa Leśna Zachodnia. Park stanowi element pierścienia terenów zieleni miejskiej.

Powierzchnia parku ok. 14,5 ha.

W centralnej części parku na wylocie ul. Lilpopa znajduje się oczko wodne – okresowo wysychający staw parkowy oraz przedwojenny pałacyk Klubu Sportowego tzw. „Kasyno”.

Zieleń na działkach zabudowanych

Przeważająca część zabudowy jest zrealizowana na działkach porośniętych zielenią leśną, stanowiącą integralną całość z terenami zieleni miejskiej oraz kompleksem lasu Młochowskiego. Dzięki położeniu zabudowy na działkach leśnych został na terenie Podkowie Leśnej zachowany szczególnie mikroklimat oraz wysoki standard mieszkania.

Zagrożeniami dla flory i fauny leśnej na działkach są:

- nadmierne zagęszczanie zabudowy związane z wtórnym podziałem działek, realizacją dodatkowych budynków na działkach, zwiększaniem powierzchni utwardzonych na działkach
- wycinanie i osłabianie istniejącego drzewostanu oraz wprowadzanie upraw ogrodowych;
- realizacja pełnych ogrodzeń ograniczających możliwości migracji zwierząt.

Ograniczone są działania związane z nasadzeniami i uzupełnianiem zieleni leśnej oraz propagowaniem tego typu działań wśród mieszkańców.

Park Stawisko

Park leśny wokół domu-muzeum Jarosława i Anny Iwaskiewiczów położony w zachodnim krańcu miasta, pomiędzy ul. Gołębią a terenem szpitala w Turczynku (Milanówek).

Powierzchnia parku ok. 18,2 ha.

Las Młochowski

Las Młochowski (dawna przyjęta zwyczajowo nazwa obecnych Lasów Nadarzyńskich) jest położony po południowo-wschodniej stronie Podkowie Leśnej i stanowi część regionalnego ciągu ekologicznego łączącego obszary leśne miasta z położonymi w kierunku wschodnim obszarami lasów Sękocińskich wokół Magdalenki.

Powierzchni lasu wynosi ok. 600 ha.

Kompleks leśny o przewadze drzewostanu i roślinności charakterystycznej dla boru sosnowego, boru mieszanego dębowo - sosnowego i grądu. W skład kompleksu leśnego wchodzi dwa omówione wcześniej rezerваты: Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego i Rezerwat „Zaborów” im. Witolda Tyrakowskiego.

Na terenie lasu zlokalizowane są dwa leśnictwa: w północnej części Leśnictwo Podkowa Leśna „Na Dębaku” oraz w części południowej, na granicy z Nadarzynem, Leśnictwo Stefanka.

Przez teren lasu prowadzą piesze szlaki turystyczne łączące Podkowie Leśną z terenami Otrębus i Nadarzyna.

Na terenie lasu znajduje się ośrodek dla uchodźców. Przewidywana jest lokalizacja cmentarza na polanach w sąsiedztwie leśnictwa „Na Dębaku”.

Podstawowymi problemami w odniesieniu do terenów leśnych jest:

- postępujące dewastowanie i zaśmiecanie;
- brak urządzeń sprzyjających z jednej strony ochronie naturalnych wartości krajobrazowych i przyrodniczych z drugiej zaś aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców miasta.

Tereny leśne są dostępne od strony miasta poprzez ul. Reymonta i ul. Sienkiewicza oraz ul. Krasińskiego wzdłuż granicy lasu.

Załącznik: WSTĘPNA OCENA PRZEKSZTAŁCENIA WARUNKÓW WODNYCH NA TERENIE PODKOWY LEŚNEJ I ICH ZNACZENIA DLA STANU ROŚLINNOŚCI:

WSTĘPNA OCENA PRZEKSZTAŁCENÍ WARUNKÓW WODNYCH NA TERENIE PODKOWY LEŚNEJ I ICH ZNACZENIA DLA STANU ROŚLINNOŚCI

Wstęp

Opracowanie niniejsze wykonano na zlecenie firmy DAWOS Sp. z o.o., która realizuje "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna".

Priorytetowym zagadnieniem jakie stoi dzisiaj przez Podkowę Leśną i będzie najważniejsze w przyszłości jest zachowanie wysokich walorów przyrodniczych miasta. W szczególności dotyczy to cennej szaty roślinnej, której stan budzi uzasadnione obawy. Aby ten priorytet realizować konieczne jest rozpoznanie i udokumentowanie wszystkich, pozostających we wzajemnym związku, elementów środowiska przyrodniczego.

Celem niniejszego opracowania jest nakreślenie propozycji programu prac badawczych, które stanowią by podstawę do postawienia wiarygodnej diagnozy zaistniałych niekorzystnych przekształceń oraz podjęcia działań zmierzających do poprawy stanu środowiska.

Z uwagi na krótki i niekorzystny termin opracowania skoncentrowano się wstępnej analizie istniejących materiałów. Prace terenowe ograniczono jedynie do pobieżnej wizji. Dla badanego terenu istnieje tylko bardzo ogólna dokumentacja odnosząca się szaty roślinnej, stanu zanieczyszczenia gleb, wód i powietrza atmosferycznego, w skali nie nadającej się do wykorzystania dla potrzeb niniejszego opracowania. Wykorzystując materiały archiwalne szerzej omówiono jedynie zagadnienia warunków geologiczno-gruntowych i wodnych pod kątem ich roli w funkcjonowaniu systemu ekologicznego miasta. Pozostałe problemy ekologiczne zostały jedynie zarysowane w końcowej części opracowania.

Geomorfologia, budowa geologiczna

Podkowa Leśna położona jest na południu Równiny Łowicko - Błońskiej - mezoregionu wyróżnionego na Nizinie Środkowomazowieckiej. W bezpośrednim sąsiedztwie miasta (na południe od Żółwina) przebiega tzw. krawędź nadarzyńska, powyżej której roz-

ciąga się Wysoczyzna Rawska. Sąsiedztwo krawędzi sprawia, że ukształtowaniem powierzchni i budową geologiczną obszar Podkowy Leśnej bardzo różni się od rozciągającej się na północy Równiny. Równina Łowicko - Błońska, zwana także poziomem (tarasem) błońskim, to prawie całkowicie płaska powierzchnia denudacyjna, zbudowana głównie ze spoistych osadów glacialnych i zastoiskowych (glin) przykrytych cienką warstwą piaszczystych eluwiów i pylastych utworów peryglacialnych.

Jedynie najbardziej wysunięta na północ i jednocześnie najniższa (poniżej ok. 100 m n.p.m.) część Podkowy Leśnej posiada cechy rzeźby terenu i budowę geologiczną typowe dla Równiny Łowicko - Błońskiej. Rzeźba północnej części miasta powstała w wyniku erozyjnego ściecienia młodej wysoczyzny polodowcowej przez szeroko rozlane wody peryglacialnej pradoliny warszawsko-berlińskiej w okresie maksimum zlodowacenia północnopolskiego (Wisły). Pod stosunkowo cienką pokrywą piasków wodnolodowcowych i eluwiowych o zróżnicowanej, przeważnie dość słabej, wodoprzepuszczalności występują tu miejscami praktycznie nieprzepuszczalne gliny morenowe i zastoiskowe. W lokalnych, podmokłych obniżeniach na piaskach leży cienka (poniżej 1 m) warstwa namulów organicznych i torfów.

Środkowa, zdecydowanie dominująca, część miasta wznosi się na wysokość 102 - 105 m n.p.m. tworząc rodzaj tarasu sandrowego (wodnolodowcowego) przylegającego do krawędzi nadarzyńskiej. Budują go piaski i miejscami żwiry akumulowane podczas transgresji (dolna seria wodnolodowcowa) i recesji (górną) lądolodu zlodowacenia Warty. Rozdziela je cienka warstwa gliny zwałowej (morenowej) tego zlodowacenia, która zachowała się jedynie w okolicy ul. Brwinowskiej - Szpaków - Słowiczej, gdzie gliny stwierdza się na głębokości 1,5 - 2 m. W innych częściach Podkowy Leśnej obie serie wodnolodowcowe leżą jedna na drugiej, tworząc warstwę o miąższości ponad 5 m. Utwory te charakteryzują się dobrą wodoprzepuszczalnością i stanowią dobre podłoże budowlane.

W okresie ostatniego zlodowacenia (Wisły) taras wodnolodowcowy został miejscami nadbudowany przez piaszczyste wydmy. Tworzą one wały i wydmy paraboliczne wznoszące się do 6 m ponad powierzchnię tarasu. Obok wydym znajdują się tu płytkie niecki deflacyjne.

Na terenie Podkowy Leśnej obszar tarasu sandrowego rozcinają płytkie dolinki cieków powierzchniowych - potok (rów) biegnący przez Parów Sójek i prowadzący wody z

okolic Żółwina i Kopanej oraz rów odwadniający Uroczysko Zaborów. Oba cieką biorą swój początek na krawędzi nadarzyńskiej i prowadzą wody okresowo.

Drobny fragment Podkowy Leśnej (w rejonie ul. Zarybie - Jaśminowa - Kalinowa) formowany był pod wpływem procesów erozyjnych zachodzących na przylegającej od południa Wysoczyźnie Rawskiej oraz akumulacji deluwiów i stożków napływowych pod krawędzią nadarzyńską. Główny etap formowania się rzeźby tego obszaru to okres ostatniego zlodowacenia. Cechą charakterystyczną tej części miasta jest obecność podkrawędziowych podmokłości występujących wśród gruntów deluwialnych o stosunkowo słabej przepuszczalności leżących na praktycznie nieprzepuszczalnych glinach zwałowych. Obszar ten jest odwadniany przez cieć rowów melioracyjnych. Obok wód płynących znajdują się tu liczne, sztucznie ukształtowane, drobne bezodpływowe i przepływowe zbiorniki wodne. W związku z postępującym obniżaniem się zwierciadła wody gruntowej obecnie większość tych zbiorników nie istnieje, a część została zasypana. Znikome spadki terenu oraz płytko położone zwierciadło wody gruntowej sprawiają, że okresowo ta część miasta może być podtapiana.

Opisane wyżej, w nawiązaniu do ukształtowania rzeźby terenu, osady powierzchniowe leżą na utworach czwartorzędu o miąższości od 40 do ok. 140 m. Głębiej znajdują się ility pstry pliocenu. Czwartorzęd jest reprezentowany są przez plejstoceny utwory glacialne, wodnolodowcowe i zastoiskowe co najmniej pięciu zlodowaceń i dzielące je osady interglacialne. Środkowy plejstocen (zlodowacenia Nidy, Sanu i Wilgi) pozostawiły nieciągłe warstwy glin zwałowych przedzielone seriami piasków i żwirów wodnolodowcowych oraz piasków, mułków i iltów zastoiskowych. Charakterystycznym elementem budowy geologicznej środkowego plejstocenu rejonu Podkowy Leśnej jest tzw. rynna brwinowska - stosunkowo wąska i głęboka dolina kopalna o przebiegu południkowym wycięta w podłożu trzeciorzędowym i wypełniona miąższą serią piaszczysto-żwirową.

Górny plejstocen reprezentują utwory piaszczysto-żwirowe interglacjału mazowieckiego i transgresywnie (akumulowane przed nasuwającym się lądolodem) piaski zastoiskowe i wodnolodowcowe starszego zlodowacenia środkowopolskiego (Odry). Wymienione osady stanowią tu główną warstwę wodonośną czwartorzędu. Jest ona przykryta nieciągłą warstwą glin i iltów zlodowaceń Odry oraz Warty. Wszystkie utwory czwartorzędu, wyłączając osady najmłodsze (Warty), są silnie zaburzone glaciektonicznie, a ich miąższości i głębokość położenia są bardzo zmienne.

Wody podziemne i powierzchniowe

W rejonie objętym niniejszym opracowaniem wody podziemne o znaczeniu użytkowym występują w utworach trzecio- i czwartorzędowych.

Warstwy wodonośne trzeciorzędu występują w obrębie serii mioceńskiej i w oligocenie. Poziomy: mioceński - oddzielony od wód czwartorzędowych warstwą nieprzepuszczalnych iltów pliocenu znajduje się na głębokości 150 - 180 m. Wody poziomu mioceńskiego posiadają zabarwienie pochodzące od węgla brunatnego co stanowi podstawowe ograniczenie w ich wykorzystaniu.

Wody oligocenu o wysokiej jakości (pomijając nadmierną zawartość związków żelaza i manganu - konieczne uzdatnienie) oraz korzystnych i jednorodnych parametrach hydrogeologicznych na całym obszarze miasta, występują w obrębie chronionego zbiornika subniecki warszawskiej. Zbiornik ten o ograniczonych zasobach odnawialnych, wydzielono na Mapie Obszarów Głównych Zbiorników Podziemnych (G.Z.W.P.) w Polsce pod numerem 215A jako wymagający szczególnej ochrony. Zezwolenie na eksploatację wód z utworów oligocenicznych wydaje się wyłącznie dla potrzeb komunalnych i dla przemysłu spożywczego. Warstwę wodonośną stanowią piaski glaukonitowe znajdujące się na głębokości 180 - 220 m. Miąższość warstwy wodonośnej sięga 30 - 40 m przy czym często jest ona rozdzielona miąższymi przewarstwieniami mułków. Zasilanie wód tego poziomu wodonośnego następuje głównie na obszarach alimentacyjnych znajdujących się na południu - poza granicą województwa stołecznego. Ponadto zasilanie następuje drogą bardzo powolnego przesączania się wody przez warstwy nadległe oraz przez tzw. okna hydrogeologiczne. Woda znajduje się pod ciśnieniem hydrostatycznym - powierzchnia piezometryczna tego poziomu wodonośnego stabilizuje się na rzędnej ok. 90 - 95 m n.p.m. Warstwa wodonośna oligocenu jest dobrze chroniona od wpływów zewnętrznych przez miąższą i ciągłą warstwę iltów pstrych pliocenu.

Występowanie wód podziemnych w utworach czwartorzędowych warunkowane jest budową geologiczną i warunkami hipsometrycznymi. Główny czwartorzędowy poziom wodonośny, często rozdzielony na kilka warstw, występuje wśród utworów przepuszczalnych (osadów preglacjału oraz piasków rzecznych, wodnolodowcowych i zastoiskowych) leżących pod warstwą gliny zwałowej zlodowacenia Odry. Natomiast poziom powierzchniowy występuje w piaszczystych utworach powierzchniowych o dobrych warunkach fil-

tracji leżących na tej warstwie glin zwałowych. Z uwagi na występujące nieciągłości w warstwie oddzielającej oba poziomy wodonośne, stwierdzone w podłożu zaburzenia glaci-tektoniczne oraz specyficzne położenie - u podnóża krawędzi nadarzyńskiej - wody podziemne obu poziomów czwartorzędu praktycznie na całym obszarze Podkowy Leśnej pozostają w łączności hydraulicznej - tworzą jeden poziom wodonośny. Wskazuje na to jednakowe ciśnienie piezometryczne w głębszych poziomach wodonośnych i poziomie najpłytszym. Powierzchnia piezometryczna tego poziomu wodonośnego znajduje się na wysokości 96 - 97,5 m. n.p.m. - bardzo lekko pochyła się na północ.

Odmienne warunki wodne panują jedynie na małym fragmencie miasta w okolicy ulic Na Laski, Borowin, Głogów. Wśród powierzchniowych piasków deluwialnych leżących na praktycznie nieprzepuszczalnym podłożu występuje tu przypowierzchniowa warstwa wodonośna nie występująca w pozostałej części Podkowy Leśnej i nie powiązana hydraulicznie z jej wodami gruntowymi. Powierzchnia piezometryczna tego poziomu wód gruntowych znajduje się na wysokości 101,5 - 103 m. n.p.m. (ok. 4 m. wyżej niż w pozostałej części miasta).

Zwierciadło wody gruntowej (najpłytszego poziomu wodonośnego) na całej powierzchni miasta jest swobodne i występuje na głębokości uzależnionej od ukształtowania powierzchni terenu i spadków hydraulicznych w warstwie wodonośnej. Głębokość do zwierciadła wody gruntowej przedstawiono na mapie w skali 1:5000 za pomocą hydroizobat (izolinii głębokości do zwierciadła wody gruntowej). Opracowano je na podstawie archiwalnych danych uzyskanych podczas prac wiertniczych prowadzonych przez „Ekoland” w grudniu 1994 r. dla potrzeb projektu kanalizacji miejskiej. Na mapie przedstawiono także orientacyjny zasięg występowania wód przypowierzchniowych w południowej części miasta. W związku z tym, że w środkowej i południowej części miasta wierceń sięgających zwierciadła wody gruntowej było bardzo mało, obraz stanu zwierciadła wody gruntowej jest tam głównie wynikiem interpretacji.

Podstawowym źródłem zasilania czwartorzędowej warstwy wodonośnej jest infiltracja wód z opadów atmosferycznych. Ponadto wody gruntowe zasilane są przez dopływ powierzchniowy i podziemny z południa. Podziemny przepływ wód następuje w kierunku północnym, gdzie wody podziemne pierwszego poziomu są drenowane przez lokalne systemy melioracyjne i rzeki.

Poziom zwierciadła wody gruntowej zmienia się w cyklu rocznych i wieloletnim rytmie zmieniającej się ilości opadów, wielkości parowania i transpiracji. Wahania poziomu zwierciadła wody gruntowej są systematycznie rejestrowane w studni pomiarowej IMiGW w Brwinowie. Amplituda wahań wynosi tam nie więcej niż 1,1 m w skali wieloletniej, a przeciętne wahania w skali roku nie przekraczają 0,8 m. Studnia ta znajduje się na obszarze o nieco innych warunkach hydrogeologicznych, to też można założyć, że wahania wody gruntowej na terenie Podkowy Leśnej są nieco większe.

Brak pełnej informacji odnośnie jakości wód gruntowych pierwszego poziomu. Przypowierzchniowa warstwa wodonośna nie jest izolowana od powierzchni - stąd możliwość przedostawania się do niej zanieczyszczeń. Główne źródła zagrożenia dla jakości wód podziemnych pierwszego poziomu to infiltracja zanieczyszczeń z osadników nieczystości. W rezultacie wody poziomu powierzchniowego w większości nie nadają się do wykorzystania. Zanieczyszczenie wód podziemnych (wzbogacenie w związki azotu i fosforu) pierwszego poziomu wodonośnego może być także, na niektórych obszarach, przyczyną zaistniałych i przyszłych strat w drzewostanie.

Należy zaznaczyć, że przy istniejących warunkach hydrogeologicznych miasta, nawet pełne skanalizowanie całego obszaru miasta i likwidacja, bądź pełne uszczelnienie wszelkich obiektów uciążliwych dla wód podziemnych nie zabezpieczy w pełni zasobów wód głównego poziomu wodonośnego czwartorzędu przed postępującą degradacją. Istnieje duża doza prawdopodobieństwa, że zanieczyszczone wody pierwszego poziomu wodonośnego kontaktują się z wodami warstwy użytkowej. Obecnie nie jest znany sposób na rekultywację wody w warstwie wodonośnej. W związku z tym zanieczyszczenia z warstwy powierzchniowej będą jeszcze bardzo długo stopniowo przenikały w głąb mimo działań podejmowanych na powierzchni.

Oba ciekły powierzchniowe Podkowy Leśnej zasilane są przez sieć melioracyjną drenującą przypowierzchniowy poziom wodonośny występujący na terenach na północ i północny-wschód od miasta, a także w okolicy ulic Na Laski, Borowin, Głogów znajdujących się w granicach Podkowy Leśnej. Zadaniem urządzeń melioracyjnych jest szybkie odprowadzenie okresowego nadmiaru wód opadowych z terenów o słabych warunkach infiltracji. Stąd charakteryzują się one dużą nieregularnością przepływów. Skanalizowany strumień biegnący przez Parów Sójek utrzymuje stały przepływ mniej więcej do ul. Irysowej. Na tym odcinku jest drenujący w stosunku do wody gruntowej poziomu przypowierzchniowego.

Dalej na północ ma on charakter infiltrujący - oderwany od zwierciadła wody gruntowej. Wody napływające z południa infiltrują w dobrze przepuszczalne podłoże - przepływ zanika i pojawia się tylko okresowo po większych deszczach. W północnym odcinku przebiegu rowu przez miasto (od ul. Sokolej) związek wód powierzchniowych i gruntowych zostaje przywrócony - ciek ma charakter drenujący, ale tylko przy wysokich stanach wód gruntowych.

Podobnie jest z rowem biegnącym z Uroczyska Zaborów. Na górnym odcinku, mniej więcej do ul. Rysia, płynące sporadycznie wody infiltrują w grunt. Dolny odcinek rowu drenuje poziom wód gruntowych jedynie przy wysokich stanach wód.

Ocena zaistniałych przekształceń warunków wodnych

Dość powszechne zjawisko obniżania się zwierciadła wody gruntowej skutkiem różnorodnej działalności człowieka nie ominęło również Podkowy Leśnej. Świadczą o tym przesłanki geologiczne, obserwacje stanu szaty roślinnej, a dokumentują dane archiwalne.

Występujące bezpośrednio na powierzchni w północnej części miasta grunty organiczne (namuły piaszczyste i torfiaste oraz torfy) tworzyły się przy udziale bardzo płytko występującej wody gruntowej. Dzisiaj nie są one nawodnione - zwierciadło wody gruntowej znajduje się do 1 m poniżej spągu tych osadów. Torfy oraz namuły torfiaste podlegają procesowi murszenia. Roślinność siedlisk wilgotnych wykształconych na terenach podmokłych (szuwały, lasy olchowe) w północnej części Podkowy Leśnej zanika. Biorąc pod uwagę te fakty wielkość obniżenia zwierciadła wody gruntowej w tej części miasta w stosunku do stanu wyjściowego można ocenić na co najmniej 1 m.

Jako główne przyczyny obniżania zwierciadła wody gruntowej należy wymienić:

- przyspieszenie odpływu powierzchniowego po przez istniejące na terenie miasta i w okolicy urządzenia melioracyjne;
- nadmierny pobór wód podziemnych.

Pierwotną i najważniejszą przyczyną obniżenia zwierciadła wody gruntowej było radykalne przyspieszenie odpływu przez urządzenia melioracyjne na obszarach zasilających wody gruntowe położonych na południe od miasta i systematyczne pogłębianie rowów odwadniających w części północnej. Proces obniżania zwierciadła wody gruntowej zapoczątko-

wany został jeszcze przed wojną z chwilą budowy rowów melioracyjnych i trwał przez kilkadziesiąt lat ze zmniejszającą się z czasem intensywnością. Efektem jest coraz większa nierównomierność, a praktycznie zanik przepływów w ciekach powierzchniowych oraz systematyczne, powolne obniżania zwierciadła wody gruntowej. Największe przekształcenia warunków wodnych miały miejsce w północnej i środkowej części miasta. Poziom wód gruntowych na wschodnich, zachodnich i południowych obrzeżach miasta został przekształcony w mniejszym stopniu.

Druga z przyczyn o rosnącym z czasem znaczeniu to nadmierny, niekontrolowany, zwiększający się pobór wód podziemnych z pierwszego i głównego poziomu wodonośnego w samym mieście jak i w regionie. Skutkiem jest powstanie regionalnego leja depresyjnego. Skala depresji na terenie Podkowy Leśnej nie jest znana. Prawdopodobnie lej ten nie jest głęboki ale obejmuje praktycznie całą powierzchnię miasta. Rozpoznanie tego zagadnienia wymaga podjęcia dodatkowych badań.

Informacji o zachodzącym procesie obniżania zwierciadła wody gruntowej dostarczają archiwalne materiały wiertnicze. Szczególnie cenny jest zachowany materiał porównawczy z sierpnia i września 1952 roku, kiedy to wykonano kilkanaście płytkich sond penetracyjnych rozrzuconych na całej powierzchni miasta. Tylko część z nich, położonych w północnej, wschodniej i południowej części Podkowy nawiercają wodę gruntową. W innych częściach miasta, tam gdzie zwierciadło wody gruntowej znajduje się stosunkowo głęboko, nie ma tak jednoznacznych przesłanek dla oceny skali zaistniałego odwodnienia.

Analiza tych materiałów pozwala na wysnucie wniosku, że już wówczas (w 1952 r.) proces obniżenia się poziomu wód gruntowych był w toku. Ówczesny poziom zwierciadła wody gruntowej jest wyraźnie niższy od hipotetycznego stanu pierwotnego. Rzędne zwierciadła wody gruntowej zanotowane wówczas nie odbiegają w istotny sposób od stanu zarejestrowanego w grudniu 1994 r., co prowadzi do wniosku, że zmiany w większości zostały już dokonane przed 1952 r. Wielkość obniżenia zwierciadła wody gruntowej, będącego w pierwszym okresie skutkiem głównie zabiegów melioracyjnych, należy ocenić na nie więcej niż 0,5 - 0,8 m w części środkowej i północnej miasta oraz poniżej 0,5 m w części wschodniej.

Zakładając, co jest bardzo prawdopodobne, że stany wód gruntowych latem i jesienią 1952 r. były stosunkowo niskie, zaś podczas prac wiertniczych w 1994 r. zbliżone do wy-

sokich, to wielkość obniżenia zwierciadła wody gruntowej w tym czasie w północnej i centralnej części miasta można szacować na nie więcej niż ok. 0,5 m. Na podstawie tych samych materiałów można stwierdzić, że w części wschodniej, północno-wschodniej i na południu miasta przekształcenia poziomu wody gruntowej są znacznie mniejsze. Zaistniałe od 1952 r. zmiany poziomu wody gruntowej były prawdopodobnie w głównej mierze skutkiem zwiększającego się poboru wody podziemnej, ale również melioracji.

Reasumując można stwierdzić, że łączny efekt działania obu głównych czynników wpływających na warunki wodne to obniżenie zwierciadła wody gruntowej rzędu 1 - 1,5 m w północnej i centralnej części miasta oraz poniżej 1 m na obrzeżach północno-wschodnich, wschodnich i południowych. Na zachodzie Podkowy Leśnej gdzie brak materiału porównawczego wielkość obniżenia zwierciadła wody gruntowej była prawdopodobnie porównywalna.

Pierwszym krokiem do zahamowania, a być może odwrócenia niekorzystnego trendu, powinno być dokładne rozpoznanie warunków hydrograficznych i hydrogeologicznych w całej zlewni wód powierzchniowych i podziemnych Podkowy Leśnej. Analiza taka umożliwi między innymi opracowanie koncepcji przywrócenia przepływu w Wąwozie Sójek. Rów ten wraz z systemem zastawek i małych zbiorników retencyjnych pełnił by wówczas rolę nawadniającą dla terenów przyległych. Z uwagi na fakt, że biegnie on przez obszary piaszczyste woda z rowu infiltrowała by w grunt zasilając powierzchniową warstwę wodonośną.

Innym podstawowym warunkiem zahamowania przekształceń warunków wodnych jest ograniczenie poboru wód podziemnych na miejscu. W sytuacji gdyby istotna część wody użytkowanej w mieście pochodziła ze źródeł zewnętrznych, zasięg i głębokość leja depresyjnego mogły by ulec zmniejszeniu. Jedynym realnym źródłem wody podziemnej w okolicy jest tzw. rynna brwinowska. Istnieje potrzeba opracowania strategicznego programu zaopatrzenia miasta w wodę.

Znaczenie wody gruntowej w układzie ekologicznym siedlisko - roślinność

Budowa geologiczna - zróżnicowanie fizyko-mechaniczne i mineralogiczne utworów podłoża, ich wzajemne położenie i proporcje miąższości, warunkujące głębokość i sposób występowania wody podziemnej, wielkość retencji wód opadowych oraz rodzaje gleb - to

zespół najistotniejszych, poza klimatem, czynników określających warunki siedliskowe zbiorowisk roślinnych. Wszystkie wymienione elementy abiotyczne środowiska przyrodniczego w różnym stopniu mogą ulegać przekształceniom pod wpływem działań człowieka. Wody podziemne są tym elementem środowiska przyrodniczego, który stosunkowo łatwo ulega przekształceniu, przy czym przestrzenny zasięg przekształceń często daleko wykracza poza obszar bezpośrednio poddany przekształceniom.

Woda gruntowa najpłytszego na danym obszarze poziomu wodonośnego to jedno ze źródeł wilgoci dostępnej dla korzeni roślin. Największe znaczenie dla roślin ma woda kapilarna występująca w glebie i między cząsteczkami gruntu wskutek przylegania i napięcia powierzchniowego. Woda kapilarna w strefie aeracji może pochodzić zarówno z infiltrującego opadu atmosferycznego jak i z podsiąku z warstwy wodonośnej. Stanowi ona do 2/3 maksymalnej pojemności wodnej gleby. Wysokość podsiąkania kapilarnego, przy sprzyjających warunkach gruntowych, może dochodzić do 1,2 m ponad lustro wody gruntowej. Wśród gruntów podłoża występujących w Podkowie Leśnej wielkość ta nie przekracza 0,5 - 0,8 m, a przeważnie jest mniejsza. Oprócz niej dostępna dla roślin jest także woda kątowa i swobodno-grawitacyjna, której źródłem jest praktycznie wyłącznie opad atmosferyczny.

Drugie źródło wilgoci strefy aeracji to opad atmosferyczny. Ilość wody pochodzącej z opadu atmosferycznego, a przenikającej w wyniku infiltracji do strefy aeracji, mimo silnego zróżnicowania przestrzennego, warunkowanego właściwościami gruntu, rzeźbą i pokryciem powierzchni terenu, można potraktować jako wielkość stałą - niezależną od ingerencji antropogenicznej w środowisko.

Udział wody gruntowej w tworzeniu ogólnej wilgotności gleby i strefy korzeniowej roślinności wysokiej może zmieniać się w bardzo szerokich granicach i zależy nie tylko od głębokości do pierwszego zwierciadła wody gruntowej, ale także od:

- dynamiki (amplitudy wahań) zwierciadła wody gruntowej;
- warunków filtracji warunkujących wodochłonność i odsączalność gruntu zarówno w strefie aeracji jak i saturacji;
- warunków kapilarnych warstw strefy aeracji regulujących wielkość wznosu kapilarnego i pojemność wodną (retencję gruntową);

- następstwa i wzajemnych proporcje miąższości poszczególnych warstw gruntu w strefie aeracji i ich stosunek do zwierciadła wody gruntowej;
- miąższości warstwy wodonośnej.

Najogólniej rzecz ujmując można stwierdzić, że zależność wilgotności strefy ukorzenia drzew (strefy aeracji) od wody gruntowej jest tym większa im splot w/w czynników kształtujących siedlisko bardziej sprzyja przenikaniu wody z warstwy wodonośnej do tej strefy. Często udział i znaczenie wody gruntowej w bilansie wilgoci strefy ukorzenia drzew jest również zmienny w czasie - z reguły po zimie w strefie aeracji znajduje się duża ilość zgromadzonej wilgoci opadowej, która w okresie wegetacyjnym, a szczególnie w okresie suszy paruje i ulega transpiracji. Wówczas rola wody gruntowej jako źródła dostępnej dla roślinności wilgoci rośnie.

Istnieją siedliska całkowicie zależne od poziomu wody gruntowej (siedliska z gospodarką wodną typu gruntowego), jak również oparte wyłącznie o wilgoć pochodzącą z opadu atmosferycznego (siedliska o retencyjnym typie gospodarki wodnej). Pomiędzy obu skrajnościami istnieje cała gama siedlisk pośrednich.

Woda - niezbędny do życia element - i rozpuszczone w niej sole mineralne pobierana jest głównie przez system korzeniowy, konkretnie przez krótkotrwałe włosniki korzeniowe, wykształcające się w najmłodszej części korzenia zlokalizowanej w sąsiedztwie stożka wzrostu. Starsze części korzenia spełniają rolę transportową i przytwierdzającą drzewo do podłoża. System korzeniowy również oddycha, tak więc korzenie na ogół nie schodzą poniżej zwierciadła wody gruntowej - strefa ukorzenia większości drzew ogranicza się praktycznie do strefy aeracji.

Pionowy zasięg korzeni jest uzależniony od obecności wilgoci i przestrzeni powietrznych w glebie, a także od gatunku i wieku drzewa. W naszych warunkach klimatycznych zasięg korzeni drzew głęboko korzeniących się (sosna, dąb, lipa, jesion i inne) nie przekracza 4 m. Najczęściej jest ona płytsza. Oznacza to, że przy optymalnych warunkach kapilarnych drzewa mogą korzystać z wody gruntowej położonej na głębokości ok. 5 m. Przy czym ma ona wówczas marginalne znaczenie w bilansie wodnym. Najintensywniejszy rozwój włosników następuje w strefie optymalnych warunków wodno-powietrznych - przeważnie w strefie do 1 m. Poziomy zasięg systemu korzeniowego jest bardzo różny. Na sie-

dliskach ubogich korzenie mogą rozpościerać się bardzo szeroko. Gęsta strefa włosnikowa koncentruje się głównie w zewnętrznej strefie systemu korzeniowego.

Drzewa naszej strefy klimatycznej są przystosowane do naturalnych wahań wilgotności w strefie ukorzenia. Reakcja pojedynczych drzew czy zbiorowisk roślinnych na przekształcenie warunków wodnych jest zależna, z jednej strony, od skali pogorszenia warunków wegetacji oraz okresu (jesień - zima, czy wiosna - lato), charakteru (gwałtowna - stopniowa), przebiegu warunków pogodowych (możliwość wystąpienia suszy) i czasu trwania niekorzystnych przekształceń, z drugiej zaś - od właściwości morfofizjologicznych gatunków i osobników.

Dzięki stosunkowo szybkiemu przyrostowi włosników w kierunku stref o względnie większej wilgotności system korzeniowy jest w stanie reagować na okresowe wahania. Trwałe zaburzenie stosunków wodnych powoduje zakłócenie bilansu wodnego drzewa, co pociąga za sobą zmniejszenie lub wręcz zahamowanie przyrostu drzewa, a nawet może nastąpić zasychanie niektórych gałęzi. Cały organizm jest osłabiony i przez to silnie narażony na różnego rodzaju infekcje, i one to ostatecznie mogą spowodować jego śmierć. W podobny sposób reaguje drzewo, gdy część systemu korzeniowego ulegnie mechanicznemu uszkodzeniu. Zdolność adaptacyjna roślin do zmienionych warunków wodnych ma swoje trudno uchwytnie granice. Warunkowana jest ona takimi cechami jak: gatunek, wiek i stan zdrowotny oraz panującymi w populacji i całym układzie biocenotycznym stosunkami konkurencji.

Dla oceny stanu obecnego szaty roślinnej oraz jej odporności na zaistniałe i przyszłe przekształcenia konieczne jest szczegółowe rozpoznanie szaty roślinnej.

Dla oceny stanu obecnego szaty roślinnej oraz jej odporności na zaistniałe i przyszłe przekształcenia konieczne jest szczegółowe, wielokierunkowe rozpoznanie szaty roślinnej.

Analizując budowę geologiczną i warunki wodne danego obszaru na tle ogólnych prawidłowości z zakresu fizjologii trwałej roślinności wysokiej można z dość dużym prawdopodobieństwem odpowiedzieć na pytania: na ile warunki siedliskowe danego obszaru są zależne od wody gruntowej oraz jaka jest odporność danego układu warunków gruntowo-wodnych na przekształcenia?

Ocena zależności warunków siedliskowych od wody gruntowej, przedstawiona w formie kartograficznej, stanowić może wskazówkę przy diagnozowaniu przyczyn zaistnia-

łych przekształceń i szkód w drzewostanie, a jednocześnie określi stopień potencjalnego zagrożenia szaty roślinnej w przyszłości. Wiarygodność takiej oceny zależy głównie od stopnia rozpoznania geologicznego. W konkretnym przypadku Podkowy Leśnej istniejący materiał geologiczny pozwala jedynie na bardzo ogólną i przybliżoną ocenę tego rodzaju.

Głównym czynnikiem określającym wyżej wymienioną zależność na terenie Podkowy Leśnej jest głębokość do zwierciadła wody gruntowej. Dane na ten temat są niewystarczające. Ponadto istniejące materiały archiwalne geologiczne (opis gruntów) były ukierunkowane na ocenę własności geotechnicznych podłoża. Konieczne jest zatem uściślenie tych danych (wykonanie specjalistycznych wierceń i badań laboratoryjnych gruntów) mając na uwadze aspekt ekologiczny.

Wnioski w zakresie gospodarki wodnej

Podkowa Leśna położona jest na obszarze o bardzo skomplikowanej budowie geologicznej osadów czwartorzędowych i najwyższego trzeciorzędu (pliocen). Charakteryzują się one silnym zróżnicowaniem miąższości, nieciągłościami i skomplikowanym układem przestrzennym warstw, który jest wynikiem zaburzeń glacictektonicznych. Konsekwencją takiej budowy geologicznej są skomplikowane warunki hydrogeologiczne, a ich obecne rozpoznanie, w stosunku do stopnia zróżnicowania budowy geologicznej w profilu pionowym i poziomym, jest bardzo słabe. Nie jest znana liczba poszczególnych poziomów wodonośnych czwartorzędu, ich przestrzenny zasięg i związki hydrauliczne pomiędzy nimi. Wiele wskazuje na to, że poszczególne poziomy wodonośne czwartorzędu, w tym poziom najpłytszy, pozostają we wzajemnym związku. Konsekwencją tego może być obniżanie się pierwszego zwierciadła wody gruntowej pod wpływem poboru wody podziemnej z głębszych poziomów czwartorzędu. W chwili obecnej można stwierdzić, że jedynie trzeciorzędowe poziomy wodonośne (miocen i oligocen) nie są powiązane hydraulicznie z wodami czwartorzędu i ich eksploatacja nie wpłynie na poziom wód gruntowych.

Aktualnie miasto jest zaopatrywane w wodę z licznych studni przydomowych czerpiących głównie z zasobów najpłytszej, ale także i głębszych warstw wodonośnych czwartorzędu. Lokalny pobór wody podziemnej jest jedną z podstawowych przyczyn zmiany warunków wodnych i w konsekwencji postępującej degradacji szaty roślinnej. W najbliższej przyszłości planuje się budowę zbiorczych ujęć wody podziemnej i sieci wodociągowej.

Radykalne ograniczenie poboru wody z najpłytszej warstwy wodonośnej powinno wpłynąć korzystnie na stan wód gruntowych - można oczekiwać pewnego podniesienia się zwierciadła wody w środkowej części miasta. Na ile będzie to zmiana odczuwalna zależeć będzie głównie od przyjętego wariantu budowy ujęcia.

Wariant I - ujęcie wód oligoceńskich.

Pobór wody z poziomu oligoceńskiego, który jest w pełni izolowany od wód podziemnych czwartorzędu, w najwyższym stopniu chroni warunki wodne miasta i pozwala na ich restytucję. Odpowiedź na pytanie: na ile możliwe jest zaopatrzenie miasta z tego źródła?, możliwa będzie po wszechstronnej analizie hydrogeologicznej zachodniej części trzeciorzędowego zbiornika wodonośnego.

Wariant II - ujęcie wód czwartorzędowych na obszarze poza Podkova Leśną.

Dostarczanie wody z ujęcia zlokalizowanego poza miastem (np. z bardzo zasobnego rejonu Kani) w równym stopniu jak ujmowanie wód trzeciorzędowych, stwarza nadzieję na poprawę lokalnych warunków wodnych.

Wariant III - miejscowe ujęcie wód czwartorzędowych.

Budowa (rozbudowa) ujęć czwartorzędowych na terenie miasta, przy istniejących bardzo słabo udokumentowanych warunkach hydrogeologicznych, stwarza niebezpieczeństwo dalszych, niekorzystnych przekształceń warunków wodnych z groźnymi konsekwencjami dla szaty roślinnej. Zmniejszenie, skutkiem pompowania, ciśnienia piezometrycznego w głębszych warstwach wodonośnych czwartorzędu może spowodować obniżania zwierciadła najpłytszego poziomu wód gruntowych. Jest to tylko potencjalna możliwość - związek najpłytszej warstwy wodonośnej z głębszymi warstwami czwartorzędu nie jest udowodniony. Być może na terenie miasta istnieje warstwa wodonośna wystarczająco dobrze izolowana od wód poziomu najpłytszego, tak by jej eksploatacja nie niosła niekorzystnych przekształceń ekologicznych. Spełnienie takiego warunku będzie możliwe wyłącznie wówczas gdy wgłębna budowa geologiczna czwartorzędu będzie poznana w wystarczającym stopniu. Drogą do tego są szczegółowe i kosztowne badania hydrogeologiczne i geofizyczne.

Zaopatrzenie miasta w wodę można realizować po przez rozsądne połączenie wszystkich trzech wyżej zarysowanych wariantów. Program zaopatrzenia miasta w wodę

powinien uwzględniać warunek podstawowy - ochronę i w miarę możliwości restytucję warunków wodnych miasta, które mają bardzo istotny wpływ na jego walory przyrodnicze.

Wnioski w zakresie ochrony szaty roślinnej

Wstępne rozpoznanie warunków hydrogeologicznych na badanym terenie ogólnie potwierdza istnienie związku między obserwowanymi, niekorzystnymi zmianami w szacie roślinnej Podkowy Leśnej a zmianami stosunków wodnych, jakie już zaszły i w dalszym ciągu zachodzą. Taki dość oczywisty związek występuje na obszarach pierwotnie podmokłych i wilgotnych, gdzie praktycznie zanikły zbiorowiska szuwarów, silnemu przekształceniu uległy lasy i zarośla olchowe, a także wypadły pojedyncze stare olchy. Na innych obszarach, gdzie głównie zanotowano straty w drzewostanie sosnowym ale także wypadanie pojedynczych drzew innych gatunków związek, ten nie jest tak jednoznaczny.

Dla przedstawienia bardziej szczegółowej diagnozy, uwzględniającej skalę i zasięg przestrzenny zmian roślinności, a zwłaszcza zadrzewień, konieczne jest wykonanie ukierunkowanej ekspertyzy, obejmującej:


- A) dokumentację i ocenę stanu szaty roślinnej w formie kartograficznej, z uwzględnieniem:
 - aktualnego zróżnicowania zbiorowisk roślinnych i ich antropogenicznych przekształceń w powiązaniu z formą wykorzystania i zagospodarowania terenu;
 - tendencji dynamicznych roślinności i potencjalnej roślinności naturalnej;
 - rejestracji stanu zdrowotnego drzewostanów i zasięgu dotychczasowych uszkodzeń.
- B) przestrzenną analizę związków między stanem szaty roślinnej a warunkami hydrogeologicznymi, co da podstawy do oceny zagrożenia układów ekologicznych na całym terenie. Analiza taka może być wykonana na podstawie kilkunastu odpowiednio zlokalizowanych wierceń przebijających warstwę aeracji i saturacji najpłytszej warstwy wodonośnej. Próbkę przewiercanych gruntów powinny być poddane analizie granulometrycznej.
- C) ocenę możliwości poprawy istniejącego stanu warunków wodnych, a zwłaszcza studium przywrócenia przepływu w Wąwozie Sójek.

Nie jest wykluczone, że za zaburzenia w funkcjonowaniu żywej przyrody na terenie Podkowy Leśnej są odpowiedzialne (lub współodpowiedzialne) zmiany innych niż stosunki wodne elementów środowiska abiotycznego (gleby i powietrze atmosferyczne). Dlatego należy rozważyć poszerzenie ekspertyzy, tak by uwzględniła ona w szczególności:

- D) ocenę zanieczyszczenia powietrza (zwłaszcza dwutlenkiem siarki, który działa wybitnie szkodliwie zarówno na ludzi, jak i na rośliny, zwłaszcza drzewiaste);
- E) ocenę eutrofizacji i zanieczyszczenia gleb, przynajmniej w tych miejscach, gdzie nie stwierdzi się związków między złym stanem zadrzewień a obniżeniem zwierciadła wód gruntowych.

Generalnie można stwierdzić, że podstawowym warunkiem poprawy stanu szaty roślinnej Podkowy Leśnej - podstawowego waloru tej miejscowości - jest zachowanie i restytucja warunków siedliskowych, głównie po przez ochronę i poprawę (lokalne podniesienie zwierciadła wody gruntowej) warunków wodnych. Zagadnienie to wiąże się bezpośrednio z problemem gospodarki wodnej miasta - budową ujęć miejskich.

Jako działanie doraźne proponuje się przeprowadzenie cięć sanitarnych - usunięcie suchych i silnie porażonych drzew, które są siedliskiem grzybów i pasożytów.

Opracował: 
mgr Włodzimierz Jacek Mróz
rzeczoznawca MOŚZNiL
nr upr. 507

Konsultacja: dr Jan Chojnacki
Zakład Ekologii Roślin
i Ochrony Przyrody UW

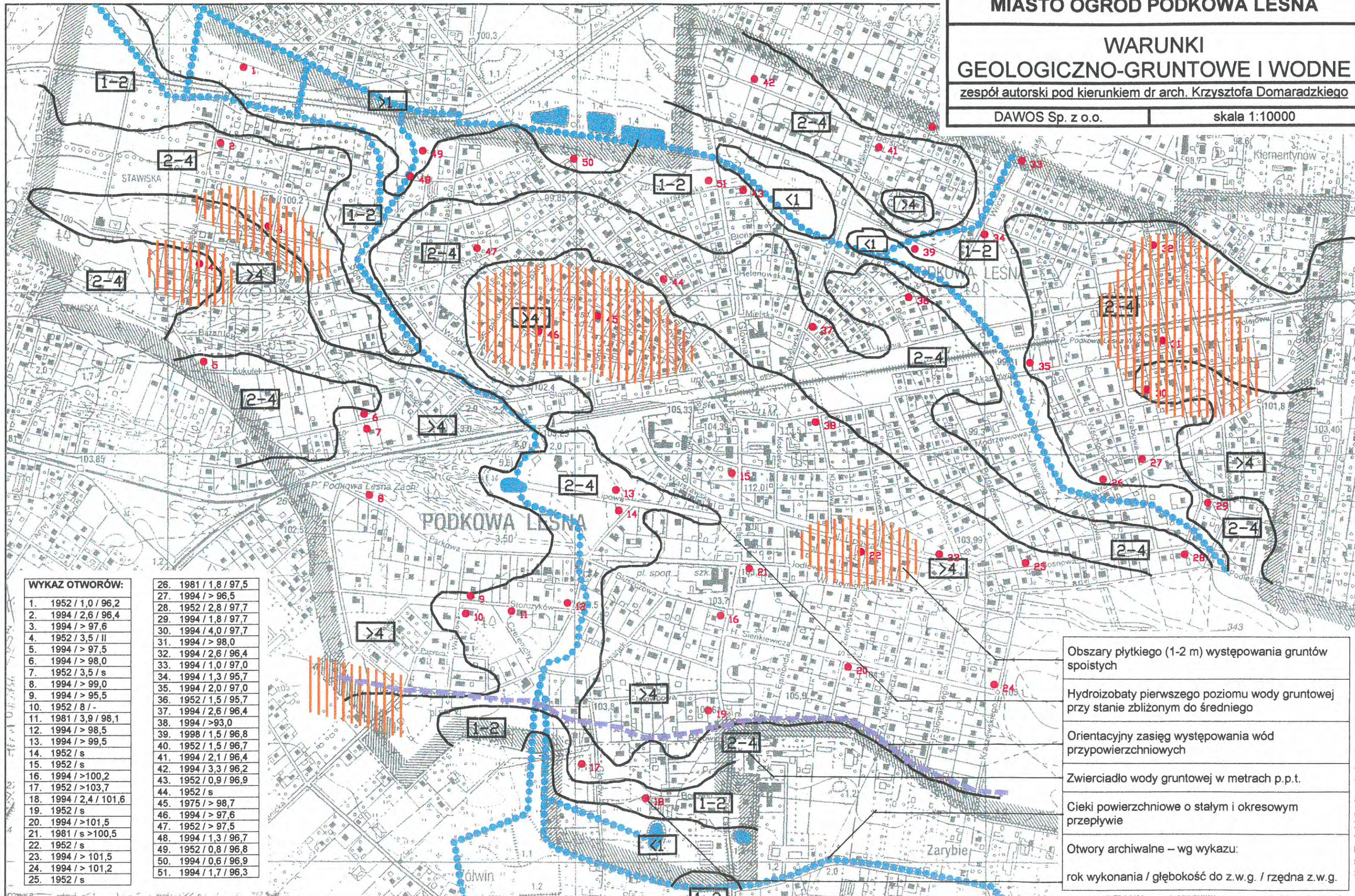
MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

WARUNKI GEOLOGICZNO-GRUNTOWE I WODNE

zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

DAWOS Sp. z o.o.

skala 1:10000



WYKAZ OTWORÓW:

1.	1952 / 1,0 / 96,2
2.	1994 / 2,6 / 96,4
3.	1994 / > 97,6
4.	1952 / 3,5 / II
5.	1994 / > 97,5
6.	1994 / > 98,0
7.	1952 / 3,5 / s
8.	1994 / > 99,0
9.	1994 / > 95,5
10.	1952 / 8 / -
11.	1981 / 3,9 / 98,1
12.	1994 / > 98,5
13.	1994 / > 99,5
14.	1952 / s
15.	1952 / s
16.	1994 / > 100,2
17.	1952 / > 103,7
18.	1994 / 2,4 / 101,6
19.	1952 / s
20.	1994 / > 101,5
21.	1981 / s > 100,5
22.	1952 / s
23.	1994 / > 101,5
24.	1994 / > 101,2
25.	1952 / s
26.	1981 / 1,8 / 97,5
27.	1994 / > 96,5
28.	1952 / 2,8 / 97,7
29.	1994 / 1,8 / 97,7
30.	1994 / 4,0 / 97,7
31.	1994 / > 98,0
32.	1994 / 2,6 / 96,4
33.	1994 / 1,0 / 97,0
34.	1994 / 1,3 / 95,7
35.	1994 / 2,0 / 97,0
36.	1952 / 1,5 / 95,7
37.	1994 / 2,6 / 96,4
38.	1994 / > 93,0
39.	1998 / 1,5 / 96,8
40.	1952 / 1,5 / 96,7
41.	1994 / 2,1 / 96,4
42.	1994 / 3,3 / 96,2
43.	1952 / 0,9 / 96,9
44.	1952 / s
45.	1975 / > 98,7
46.	1994 / > 97,6
47.	1952 / > 97,5
48.	1994 / 1,3 / 96,7
49.	1952 / 0,8 / 96,8
50.	1994 / 0,6 / 96,9
51.	1994 / 1,7 / 96,3

Obszary płytkiego (1-2 m) występowania gruntów spoistych
Hydroizobaty pierwszego poziomu wody gruntowej przy stanie zbliżonym do średniego
Orientacyjny zasięg występowania wód przypowierzchniowych
Zwierciadło wody gruntowej w metrach p.p.t.
Cieki powierzchniowe o stałym i okresowym przepływie
Otworki archiwalne – wg wykazu:
rok wykonania / głębokość do z.w.g. / rzędna z.w.g.

5. ANALIZA LOKALNEJ TRADYCJI I KRAJOBRAZU MIASTA.

Podkowa Leśna powstała w okresie międzywojennym jako osiedle założone na surowym korzeniu pod modnym wówczas hasłem miasta – ogrodu, które miało być zarówno letniskiem jak i miejscem „zdrowego zamieszkania” dla mieszkańców Warszawy. Wbrew jednak temu co się na ogół sądzi założenie nowego miasta – ogrodu – suburbii Warszawy nie było celem samym w sobie, z jedynie fragmentem działań gospodarczych spółki akcyjnej „Siła i Światło”, której działalność doprowadziła do wybudowania kolejki EKD, a w konsekwencji umożliwiła urbanizację południowej części obecnego Pasma Zachodniego WSW.

Według informacji uzyskanych od p. Janusza Regulskiego, byłego dyrektora ekonomicznego spółki „Siła i Światło” genezą akcji inwestycyjnych podjętych przez tę spółkę była chęć przejęcia kapitału zagranicznego, który znalazł się na ziemiach odrodzonego państwa polskiego po I wojnie światowej.

Powstała w grudniu 1918 roku spółka akcyjna „Siła i Światło” była pierwszym polskim przedsiębiorstwem tego typu, a twórcami jej była grupa Polaków, ludzi związanych z wielkim przemysłem w okresie rozbiorów. Bezpośrednim celem nowopowstałej spółki było wykupienie z rąk właścicieli zagranicznych, prowadzących często rabunkową gospodarkę, istniejących przedsiębiorstw elektryfikacyjnych. Dzięki udziałowi akcjonariuszy w latach 1919, 20 i 21 wykupiono działającą małą elektrownię w Pruszkowie, na terenie której zapoczątkowana już była budowa następnej większej elektrowni. Zasadniczym warunkiem opłacalności całego przedsięwzięcia stało się więc stworzenie odpowiedniej ilości konsumentów energii dla nowopowstającej inwestycji. Wymagało to aktywizacji terenów podmiejskich.

Udziałowcy spółki mieli jeszcze z okresu sprzed I wojny światowej koncesję na budowę kolei podmiejskich Warszawa – Żyrardów, którą postanowiono teraz wykorzystać. Według pierwszych projektów kolejka podmiejska miała biec wzdłuż istniejącej kolei warszawsko – wiedeńskiej jednakże sprzeciwił się temu stanowczo ówczesny minister komunikacji i zażądał odsunięcia nowej inwestycji na odległość około 2 km od istniejącej linii kolejowej, ażeby nie stwarzać dla niej konkurencji.

Powstał wtedy drugi projekt przebiegu kolejki, który przewidywał poprowadzenie jej na południe od Warszawy przez Lasy Kabackie do Piaseczna. Nie uzyskano jednak zgody mieszkającego stale w Paryżu hrabiego Branickiego, który był właścicielem tych terenów i z którym przeprowadzono wstępne rozmowy. Koncepcja upadła. Wtedy też jako kolejny wariant powstał zarys projektu obecnego przebiegu kolejki obsługującej od południa Brwinów i Grodzisk Mazowiecki z osobnym podejściem do Milanówka.

Na dyrektora budowy powołano Tadeusza Baniewicza długoletniego dyrektora i budowniczego kolei w carskiej Rosji.

Słabe zaludnienie terenów przez które miała przebiegać nowa kolejka nie gwarantowało odpowiedniej ilości pasażerów, więc aby linia nabrała cech rentowności postanowiono stworzyć przy niej nowy ośrodek mieszkaniowy – suburbie Warszawy.

Nie chcąc uzależniać przedsięwzięcia od lokalnych władz postanowiono nie wiązać go z żadnym z istniejących układów osadniczych i lokalizować nowe miasto – ogród na niezainwestowanym terenie. Miało ono początkowo powstać na terenie lasów Młochowskich co dawało możliwość zbliżenia kolejki do Nadarżyna i w przyszłości przeprowadzenia tam dodatkowych odcinków. Niestety opór właścicieli lasów p. Radziwiłłowej jeszcze raz uniemożliwił realizację przedsięwzięcia według założonej koncepcji.

Nawiązano wówczas kontakty ze Stanisławem Lilpopem, który był właścicielem lasów leżących na terenie dzisiejszej Podkowie Leśnej. Uzyskano zgodę na wybudowanie miasta i przystąpiono do wykupu terenów do przeprowadzenia czego była wówczas potrzebna specjalna uchwała sejmowa.

W ten sposób w 1924 roku zapadła decyzja o budowie miasta – ogrodu Podkowie Leśnej w miejscu jego obecnej lokalizacji.

Utworzono spółkę, której udziałowcami byli Stanisław Lilpop w 40%, „Siła i Światło” w 36% oraz Bank Spółek Zarobkowych w 24%. Spółka ta przejęła tereny na własność i utworzyła agenturę sprzedaży działek.

Do sporządzenia planów parcelacyjnych przyszłego miasta – ogrodu zaangażowano architekta Antoniego Jawornickiego, który uchodził za specjalistę w tej dziedzinie (był między innymi autorem kilku projektów parcelacji Żoliborza).

Zawierane z nabywcami umowy sprzedaży działek posiadały klauzulę określającą warunki zagospodarowania działki i sposób jej zabudowy, a wycięcie drzew i budowa budynku mogły nastąpić po akceptacji projektu przez akcjonariuszy.

Założone wymagania były podyktowane chęcią utrzymania w Podkowie Leśnej charakteru miasta – ogrodu określonego we wstępnych założeniach:

- Stworzenie miasta - ogrodu opartego na tradycji Howarda i stanowiącego suburbie Warszawy;
- Powiązanie miasta kolejką WKD z centrum Warszawy;
- Stworzenie ustaleń dla zagospodarowania poprzez zabudowę jednorodziną rezydencjonalną na dużych działkach, z zachowaniem istniejącej zieleni leśnej.

W założeniach twórców Podkowie nie miała być osiedlem lecz miastem – samowystarczalnym zespołem zurbanizowanym posiadającym usługi typu ogólnomiejskiego jak kościół, własną administrację, ośrodek rekreacyjny (park), ośrodek kultury oraz niezbędny program w zakresie handlu i usług. Funkcją miasta miało być mieszkalnictwo i rekreacja z wykluczeniem zarówno przemysłu jak i rolnictwa i hodowli. Wszystkie te elementy zostały uwzględnione w planie parcelacyjnym sporządzonym w 1925 roku.

W swym pierwotnym zamyśle Podkowa Leśna miała być osiedlem stałych mieszkańców – suburbie Warszawy, jednakże w rzeczywistości stała się w dużym stopniu osiedlem drugich domów przystosowanych wprawdzie do pobytu stałego lecz wykorzystywanych głównie w okresie letnim przez mieszkańców stolicy.

Pierwszymi mieszkańcami Podkowie byli na ogół ludzie dobrze sytuowani, których stać było na budowę domu – podmiejskiej rezydencji. Byli to ludzie wykształceni i o poziomie kultury wyższym od przeciętnej, co znalazło odbicie w realizowanych przez nich domach mieszkalnych, do projektowania których zatrudniano częstokroć znanych architektów. Podkowa Leśna była obszarem gdzie wysoki poziom inwestorów zetknął się ze znakomitym planem sporządzonym przez Antoniego Jawornickiego. Nowe ulice, przestrzenie publiczne, kompozycja urbanistyczna – wszystko to zostało zrealizowane z wielką kulturą i wykorzystaniem istniejących walorów terenu.

Kolejkę EKD uruchomiono w grudniu 1927 roku zapewniając miastu regularne i wygodne połączenie z centrum Warszawy. W okresie przed II wojną światową Podkowa Leśna zabudowywała się szybko, głównie willami letniskowymi o charakterystycznej „dworkowej” architekturze. Miasto funkcjonowało na prawach gminy, w której władzą był wójt pozostający pod kontrolą akcjonariuszy.

W okresie wojny i powojennym migracje ludności (szczególnie po Powstaniu Warszawskim) spowodowały, że do Podkowie napłynęli ludzie częstokroć przypadkowi, nie zawsze rozumiejący i ceniący zastane wartości.

Nastąpiły liczne dewastacje zarówno w drzewostanie, sposobie użytkowania działek na które wprowadzono produkcję rzemieślniczą, bądź też dzielono je na mniejsze aby wykorzystać maksymalnie możliwości zabudowy ze szkodą dla drzewostanu. Miasto nie prowadziło żadnej polityki dotyczącej utrzymania i urządzenia terenów publicznych, bądź też ochrony terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo przed zabudową np. wzdłuż cieków wodnych w rejonie ul. Kwiatowej. Zmiany prawne, które spowodowały, że duża część budynków została objęta tak zwanym specjalnym trybem najmu, spowodowały w wielu przypadkach dewastację cennej substancji budowlanej.

Dalszy rozwój terytorialny miasta praktycznie nie jest możliwy ze względu na wyraźne granice naturalnego obszaru, a przyrost ludności, która według Planu Ogólnego miasta ma osiągnąć liczbę 5000 w okresie poperspektywicznym, będzie następował głównie poprzez wypełnianie zabudową wolnych działek budowlanych w istniejącym układzie parcelacyjnym.

Miasto nie posiada w swoich granicach terenów rolnych i jego jedynymi funkcjami pozostają mieszkalnictwo i rekreacja z ośrodkiem usług podstawowych o zwiększonym programie.

Praktycznie jedyną formą zabudowy miasta jest budownictwo jednorodzinne indywidualne z tym, że część dużych przedwojennych budynków podlega publicznej gospodarce lokalami i jest zajęta przez więcej niż jedną rodzinę.

Mimo zmian jakie zaszły w okresie powojennym założenia planu miasta – ogrodu są w dalszym ciągu czytelne, a część nowopowstającej zabudowy nawiązuje charakterem do wzorców międzywojennych.

Na obecnym etapie celem przekształceń miasta, którego siatka parcelacyjna została określona już w okresie międzywojennym, powinno być utrzymanie i wyeksponowanie wartości, które stanowiły pierwotne założenia miasta i które określiły lokalny genius loci.

W dzisiejszym krajobrazie miasta przetrwało wiele elementów, które powinny podlegać ochronie i opiece – dotyczy to zarówno fragmentów planu parcelacyjnego, założeń miejskich, budynków, jak i elementów przyrody i naturalnego krajobrazu.

ELEMENTY URBANISTYCZNE WYNIKAJĄCE Z PLANU MIASTA

1. Park wraz z budynkiem „Kasyna”
W centralnej części miasta, na osi ul. Lilpopa zlokalizowany jest park miejski. W parku znajduje się budynek „Kasyna” z możliwością urządzenia kortu tenisowego (pałacyk dawnego klubu sportowego) z lat 1927–31 projektu Juliusza Dzierżanowskiego charakteryzujący się ciekawą architekturą. Założenie parkowe zostało zaprojektowane przez Leona Danielewicza. Jest to cenny przyrodniczo i krajobrazowo, zróżnicowany wysokościowo teren, który posiadał kiedyś szereg urządzeń rekreacyjnych.
2. Parów Sójek
Atrakcyjny krajobrazowo zielony ciąg spacerowy, położony wzdłuż dolinki cieku wodnego łączącego park z rejonem Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719), z możliwością bezkolizyjnego przejścia pod torami WKD.
3. Tereny wydymowe Podkowy zachodniej
Usytuowane w rejonie ulic: ul. Sępów, ul. Szczygłej, ul. Bażantów, ul. Kukulek, ul. Ptasiej. Obszar bardzo atrakcyjny krajobrazowo ze względu na istnienie wysokich pagórków wydymowych i zachowaną roślinność leśną.
4. Stawisko – Muzeum Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów wraz z parkiem.
Dom z lat 1924 – 28 projektu Stanisława Gądzikiewicza do roku 1980 stanowił posiadłość Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów. Obecnie mieści się tam muzeum ich imienia, a posiadłość, zgodnie z wolą właścicieli, przeszła na własność Ministerstwa Kultury.
5. Założenie na osi ul. Wrzosowej pomiędzy ul. Parkową i ul. Kwiatową, z zamknięciem osi domem Państwa Michałowskich.
6. Ciek wodny wzdłuż wschodniej części ul. Kwiatowej z zachowanym drzewostanem dębowym; niestety w dużym stopniu zdewastowany przez nową zabudowę.
7. Figurka Matki Boskiej z 1925r. u zbiegu ulic: ul. Parkowej i ul. Bluszczowej stanowiąca element lokalnej tradycji, upamiętniający założenie miasta (figurka postawiona na kamieniu węgielnym Podkowy Leśnej).
8. Układ ulic: ul. Brwinowskiej, ul. Głównej, ul. Myśliwskiej, których osie zbiegają się na budynku kościoła – założenie od północy zakończone placem przy ul. Ogrodowej (dziś nieistniejącym).
9. Kościół św. Krzysztofa, wraz z terenem otaczającym.
Modernistyczny kościół z lat 1933 – 34, mający ciekawą tradycję, zaprojektowany został przez Brunona Zborowskiego. W 1994r. zakończono prace nad rozbudową kościoła.
10. Al. Lipowa im. Tadeusza Baniewicza (współtwórcy i dyrektora Elektrycznej Kolei Dojazdowej) – założenie ciągu spacerowego z wartościowym drzewostanem, z wykorzystaniem drogi istniejącej przed sporządzeniem planu miasta.
11. Dom przy ul. Klonowej zaprojektowany przez arch. Macieja Nowickiego.
12. Dom u zbiegu ul. Topolowej i ul. Lipowej zaprojektowany przez arch. Marka Budzyńskiego.
13. Tereny zieleni wzdłuż cieków wodnych w Podkowie Wschodniej, wzdłuż ul. Jaworowej i ul. Bobrowej.
14. Las Młochowski i rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego, położony na granicy z miastem.

Ochrona konserwatorska układu przestrzennego miasta:

Układ przestrzenny Podkowa Leśna jest objęty ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jako zrealizowany zespół Miasta - Ogrodu, na podstawie wpisu do rejestru zabytków nr 1194 A z dnia 22 października 1981 roku.

Obiekty na terenie miasta wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- Willa „Renata” przy ul. 11 Listopada 1/3 wraz z budynkami gospodarczymi oraz zielenią, nr rej. 1489;
- Willa przy ul. Bukowej 24 wraz z zielenią, nr rej. 1353;
- Willa przy ul. Lipowej 11 wraz z zielenią, nr rej. 1446;
- Willa „Krywojta” przy ul. Lipowej 15 wraz z zielenią, nr rej. 1440;
- Budynek dawnego kasyna na terenie parku, ul. Lilpopa 16, wraz z zielenią, nr rej. 1182 (ewid. 1984 syg. T.926);
- Dom Jarosława Iwaszkiewicza wraz z parkiem, ul. Gołębia 1, nr rej. 1218;

- Kościół pod wezwaniem Św. Krzysztofa przy ul. 1 Maja 8.

Obiekty na terenie miasta objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- Budynki przy ul. Akacjowej nr 1, 2, 5, 8/10, 12, 17;
- Budynek stacji transformatorowej przy ul. Akacjowej róg ul. 1 Maja;
- Budynek przy ul. Bażantów nr 8;
- Budynek przy ul. Bluszczowej nr 1;
- Budynek przy ul. Bobrowej nr 8/10;
- Budynki przy ul. Bukowej nr 19, 25;
- Budynek przy ul. Borowin nr 5;
- Budynki przy ul. Brzozowej nr 16, 18;
- Budynki przy ul. Cichej nr 6/8, 7, 11, 13, 31;
- Budynki przy ul. Dębowej nr 3, 5, 6;
- Budynki przy ul. Głównej nr 2, 31;
- Budynek stacji transformatorowej przy ul. Gołębiej róg ul. Zachodniej;
- Budynek przy ul. Helenowskiej nr 8;
- Budynki przy ul. J. Iwaszkiewicza nr 6, 7;
- Budynki przy ul. Jaskółczej nr 1, 7;
- Budynki przy ul. Jaworowej nr 3, 7, 13, 15, 23;
- Budynki przy ul. Jeleniej nr 2/4, 5, 6, 13, 38;
- Budynki przy ul. Kasztanowej nr 13, 15;
- Budynek przy ul. Krasek nr 1;
- Budynki przy ul. Krasińskiego nr 5, 21;
- Budynki przy ul. Kwiatowej nr 20, 31;
- Budynek przy ul. Lilpopa nr 7;
- Budynek przy ul. Lipowej nr 19;
- Budynki przy ul. 11 Listopada nr 2, 15, 19;
- Budynki przy ul. 1 Maja nr 8, 14, 32;
- Budynek dworca WKD Podkowa Leśna Główna przy ul. 1 Maja;
- Budynki przy ul. Mickiewicza nr 2, 18, 20;
- Budynki przy ul. Modrzewiowej nr 4, 6/8, 7, 27, 32, 43, 45;
- Budynek przy ul. Orlej nr 24;
- Budynek przy ul. Orzechowej nr 3;
- Budynki przy ul. Parkowej nr 17, 19, 21, 37;
- Budynek przy ul. Ptasiej nr 6;
- Budynki przy ul. Sarniej nr 15, 26, 42, 56;
- Budynki przy ul. Sienkiewicza nr 11, 14, 16, 19, 25, 26;
- Budynki przy ul. Słowackiego nr 5, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 27;
- Budynki przy ul. Sosnowej nr 9, 22, 27, 39, 41, 47, 51, 53, 55;
- Budynek przy ul. Storczyków nr 24;
- Budynki przy ul. Szczygłej nr 17, 18, 37;
- Budynki przy ul. Szpaków nr 16, 18;
- Budynki przy ul. Słowiczej nr 12, 20, 25, 27, 30, 38, 42;
- Budynki przy ul. Topolowej nr 15, 22;
- Budynki przy ul. Warszawskiej nr 4/6, 16;
- Budynki przy ul. Wiewiórek nr 2/4, 12, 25, 53;
- Budynki przy ul. Wróblej nr 4, 10, 21;
- Budynki przy ul. Wschodniej nr 5, 7, 9, 15, 17, 18;
- Budynek przy ul. Zachodniej nr 7;
- Budynki przy ul. Żeromskiego nr 5, 6, 11, 15, 16.

Obiekty archeologiczne na terenie miasta objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- a.59-63/12 Ślady starożytnej produkcji żelaza z I w p.n.e. w rejonie ul. Borsuczej i ul. Głównej;
- a.59-63/13 Ślady starożytnej produkcji żelaza z I w p.n.e. w rejonie ul. Samiej;
- a.59-63/14 Ślady starożytnej produkcji żelaza z I w p.n.e. w rejonie ul. Borsuczej;
- b.59-63/26 Cmentarzysko kultury łużyckiej IV-V w p.n.e. w rejonie ul. Miejskiej.

MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

**PLAN PRZEDPARCELACYJNY
GRUNTÓW PODKOWY LEŚNEJ 1887r.**

zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

DAWOS Sp. z o.o.	skala 1:10000
------------------	---------------

Miasto Podkowa Leśna rozwinęło się z letniska, założonego wokół ośrodka folwarcznego Wilhelmów, należącego do kompleksu dóbr Brwinowskich (w XIX wieku właścicielami byli Radziwiłłowie)

1825 – pierwsze parcelacje dóbr graniczących od północy z wsią rządową Biskupice, od wschodu z wsiami prywatnymi Paszniew i Otrębusy, od południa z wsiami prywatnymi Młochów, Żółwin, Księżnice i Osypy, od zachodu z wsiami prywatnymi Gródów i Kotowice;

większość istniejących dróg zaadaptowano

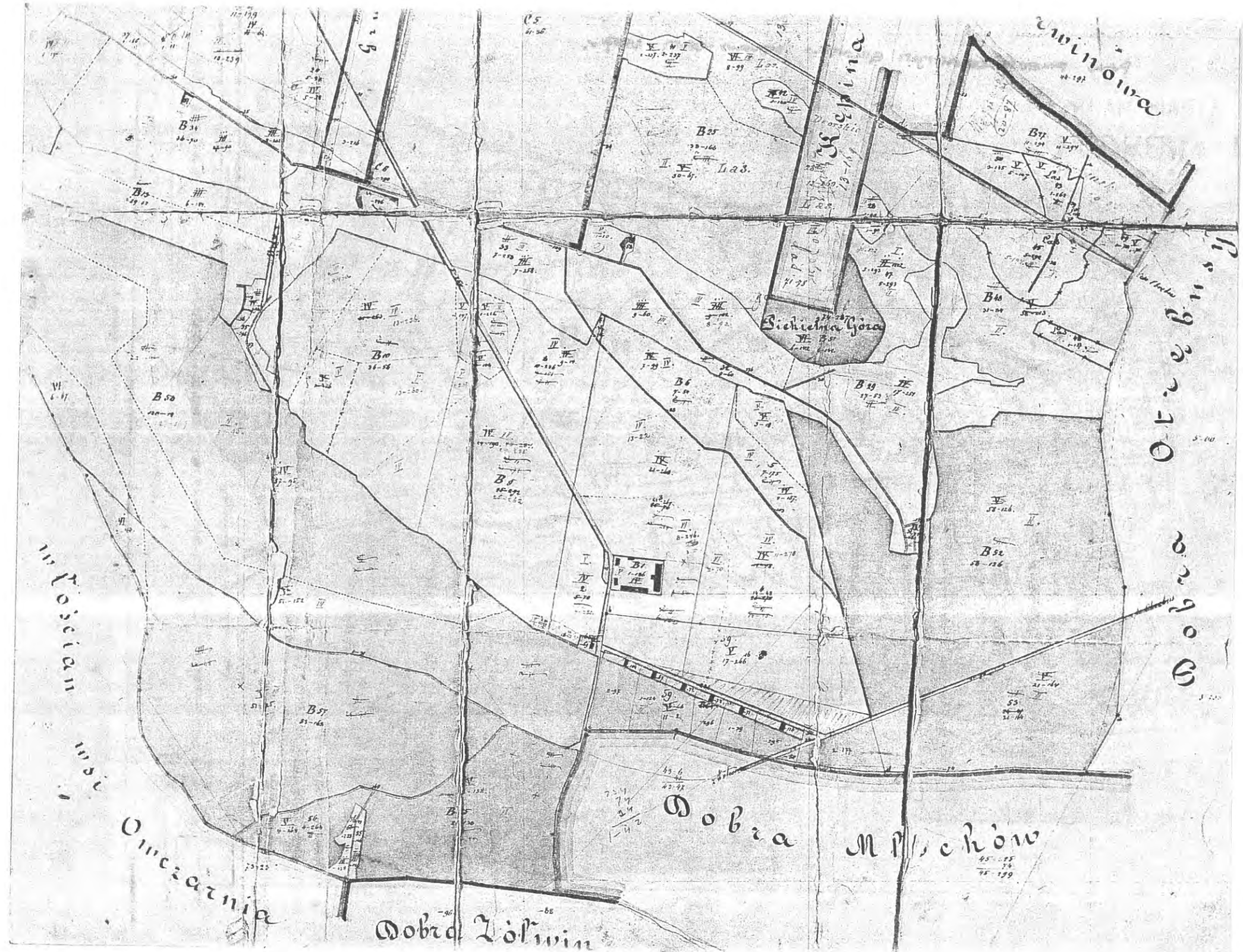
1861 – dobra zakupuje Stanisław Lilpop

1898 – parcelacja terenów letniska Węgrzynek

1909 – oddzielenie hipoteczne dóbr Podkowa Leśna od dóbr Brwinów

1911 – parcelacja terenów przyległych: Brwinów Wille, Kolonia Zatrudy, Osada Marynin, Kolonia Letnia i Kolonia Kępina

1922 – parcelacja terenów Brwinów Borki i Iglica



MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

PLAN MIASTA

ARCH. A. JAWORNICKIEGO 1925r.

zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

DAWOS Sp. z o.o.

skala 1:10000

1925 – powstaje Spółka „Miasto - Ogród Podkowa Leśna”; projekt parcelacyjny miasta sporządza arch. Antoni Jawornicki – teren miasta o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny podzielono na 10 dzielnic (oznaczonych literami A – K), dzielnice na bloki zabudowy, a bloki na parcele o powierzchniach od 1000 do 6000 m², określono zasady użytkowania i ograniczenia dotyczące wykorzystania parceli (np. zakaz prowadzenia upraw) i wprowadzono zastrzeżenia hipoteczne w tym zakresie, wydzielono tereny zieleni miejskiej

1927 – realizacja linii kolejowej pomiędzy Grodziskiem Mazowieckim i Warszawą (kolejka dojazdowa), co w znacznym stopniu przyspieszyło rozwój osiedla

1934 – mierniczy Konstanty Krasowski sporządza kolejny plan (w skali 1:1000) zatwierdzony przez Wydział Powiatowy Sejmiku Błońskiego

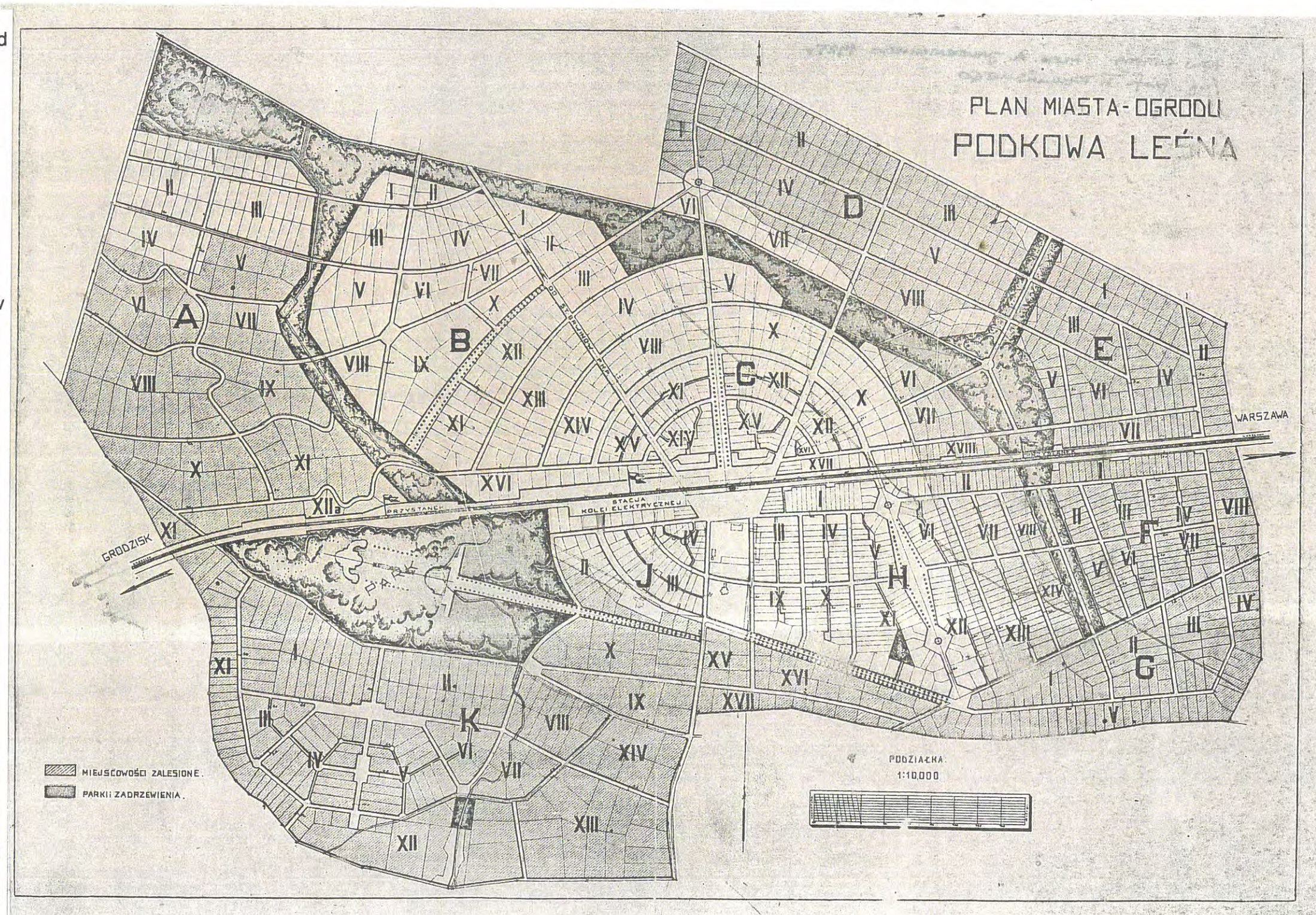
1939 – Podkowa Leśna ma 360 domów i 2800 mieszkańców

1945 – w okresie wojennym i krótko po wojnie Podkowa Leśna staje się bazą mieszkaniową dla ludności migrującej i napływającej do Warszawy

1957 – lotnisko otrzymuje prawo osiedla

1969 – Podkowa Leśna uzyskuje prawa miejskie

1981 – Podkowa Leśna zostaje wpisana do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr 1194A), jako unikalna w skali kraju zrealizowana koncepcja Miasta - Ogrodu



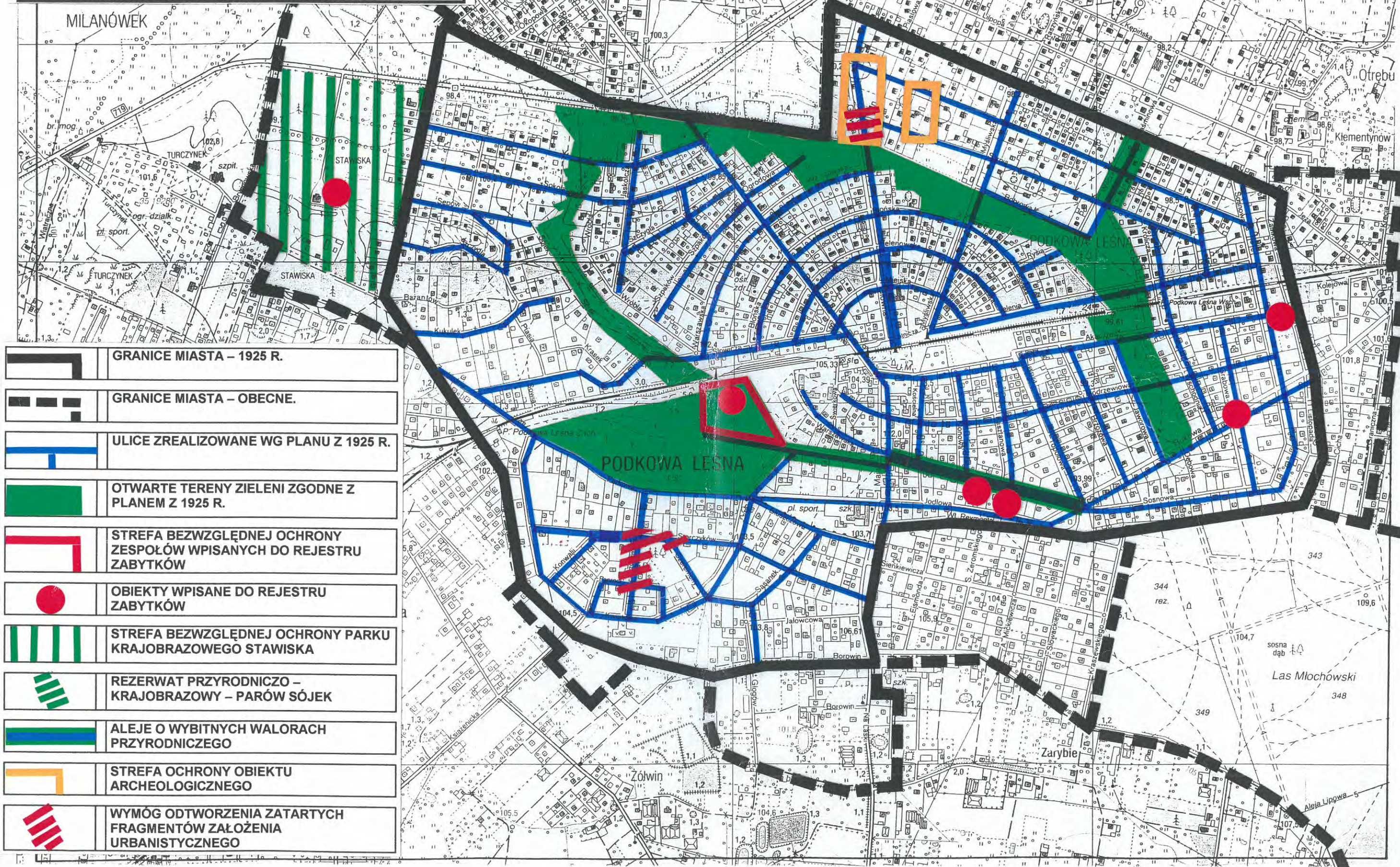
MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

UWARUNKOWANIA KULTURY, TRADYCJI I OCHRONY KRAJOBRAZU

zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

DAWOS Sp. z o.o.

skala 1:10000



GRANICE MIASTA – 1925 R.

GRANICE MIASTA – OBECNE.

ULICE ZREALIZOWANE WG PLANU Z 1925 R.

OTWARTE TERENY ZIELENI ZGODNE Z
PLANEM Z 1925 R.

STREFA BEZWZGLĘDNEJ OCHRONY
ZESPOŁÓW WPISANYCH DO REJESTRU
ZABYTKÓW

OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU
ZABYTKÓW

STREFA BEZWZGLĘDNEJ OCHRONY PARKU
KRAJOBRAZOWEGO STAWISKA

REZERWAT PRZYRODNICZO –
KRAJOBRAZOWY – PARÓW SÓJEK

ALEJE O WYBITNYCH WALORACH
PRZYRODNICZEGO

STREFA OCHRONY OBIEKTU
ARCHEOLOGICZNEGO

WYMÓG ODTWORZENIA ZATARTYCH
FRAGMENTÓW ZAŁOŻENIA
URBANISTYCZNEGO

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

Sieć wodociągowa

Sieć wodociągowa jest w trakcie realizacji na podstawie projektu Przedsiębiorstwa Badań, Projektów i Realizacji Infrastruktury Ekologicznej „EKOLAND” opracowanego na zlecenie Urzędu Miasta. Przewidywana pełna realizacja sieci na terenie miasta będzie miała wpływ na podniesienie standardu życia mieszkańców oraz warunków dla rozwoju inwestycji usługowych. Sieć jest realizowana ze środków budżetowych miasta.

Obecnie zrealizowano ok. 25% inwestycji, głównie w centralnej części miasta.

Pełna realizacja sieci wodociągowej na terenie miasta będzie miała wpływ na ograniczenie poboru wody z ujęć własnych (studni), co powinno mieć korzystny wpływ na stan wód gruntowych. Sieć wodociągowa będzie zaopatrywana z ujęć źródłowych poza terenem miasta lub z własnego ujęcia wody (2 odwierty) i stacji uzdatniania wody zlokalizowanych w rejonie parku i ul. Lilpopa.

Kanalizacja sanitarna

Sieć kanalizacyjna jest w trakcie realizacji na podstawie projektu Przedsiębiorstwa Badań, Projektów i Realizacji Infrastruktury Ekologicznej „EKOLAND” opracowanego na zlecenie Urzędu Miasta. Przewidywana pełna realizacja sieci na terenie miasta będzie miała wpływ na podniesienie standardu życia mieszkańców oraz warunków dla rozwoju inwestycji usługowych. Sieć jest realizowana ze środków budżetowych miasta.

Obecnie zrealizowano ok. 15% inwestycji, głównie w północno – zachodniej części miasta.

Kanalizacja sanitarna jest realizowana w układzie grawitacyjno – ciśnieniowym, co ma wpływ na wypływanie sieci (projektowane zagłębienie kanałów ok. 2m. poniżej poziomu terenu, najgłębiej – 3,3m.)

Przewiduje się zastosowanie nieuciążliwych bezskratkowych pompowni ścieków.

Ścieki są przepompowywane w kierunku Milanówka i odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim.

W stosunku do tradycyjnych układów kanalizacyjnych przyjęte rozwiązania techniczne mają wpływ na: ochronę wód gruntowych, obniżenie kosztów i czasu trwania inwestycji, ochronę roślinności oraz poprawę warunków sanitarnych na terenie miasta.

Wody opadowe

Wody deszczowe na terenie miasta są odprowadzane bezpośrednio do gruntu na terenach działek oraz terenach zieleni miejskiej, lub do istniejących cieków wodnych. Wody opadowe zasilają układ strumieni i stawów na terenie miasta oraz wody gruntowe.

Na terenie miasta dominują powierzchnie przepuszczalne pokryte roślinnością leśną. Powierzchnie utwardzone, nieprzepuszczalne towarzyszące zabudowie oraz niektórym ulicom są zrównoważone przez znaczny udział terenów zieleni.

Utrzymanie i poprawa naturalnego obiegu wód deszczowych wymaga:

- Zachowania właściwej proporcji terenów utwardzonych i terenów pokrytych roślinnością;
- Ochrony istniejących strumieni, stawów i cieków wodnych oraz odtworzenia odcinków zdewastowanych;
- Stosowania nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych np. na terenach ulic.

Sieć elektryczna

Na terenie miasta jest rozwinięta sieć elektroenergetyczna zaopatrująca istniejącą zabudowę. Sieć jest eksploatowana przez Zakład Energetyczny Warszawa Teren S. A. Dominują linie elektryczne napowietrzne.

Brak jest sieci elektrycznej dla potrzeb oświetlenia ulic i przestrzeni publicznych.

Szczególną uwagę zwraca ciekawa forma architektoniczna istniejących stacji transformatorowych w rejonie ul. Zachodniej i ul. 1 Maja stanowiących element kształtujący przestrzeń publiczną; obiekty zostały wpisane do rejestru zabytków

Sieć gazowa

Na terenie miasta funkcjonuje dobrze rozwinięta sieć gazowa średniego ciśnienia. Sieć jest eksploatowana przez Mazowiecki Okręgowy Zakład Gazownictwa, który przewiduje dalszy rozwój sieci, z możliwością pełnego pokrycia dla celów socjalnych i dla potrzeb ogrzewania. Zgodnie z informacjami MOZG większość zabudowy jest zaopatrywana w gaz, przy czym 996 obiektów wykorzystuje go również do celów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Ogrzewanie

Na terenie miasta nie istnieje centralna sieć grzewcza i nie jest przewidywana do realizacji.

Dla potrzeb ogrzewania budynków wykorzystywane są głównie piece gazowe lub piece opalane paliwem stałym. Ze względu na ochronę środowiska naturalnego, a szczególnie drzewostanu sosnowego wrażliwego na zanieczyszczenie powietrza należy promować stosowanie czystych ekologicznie systemów ogrzewania tj. piece, grzejniki lub kable elektryczne, piece gazowe, pompy ciepłe itp., natomiast należy ograniczać kotłownie i piece opalane węglem i koksem. Ze względu na duży udział kotłowni węglowych oraz koszty modernizacji indywidualnych sieci w budynkach proces ten będzie długotrwały, co jest związane z koniecznością funkcjonowania na terenie miasta składu węglowego.

Sieć telekomunikacyjna

Na terenie miasta następuje rozbudowa sieci teletechnicznej. Sieć jest realizowana w formie linii napowietrznych. Jednostką eksploatacyjną jest Telekomunikacja Polska S.A.

Miasto jest położone w zasięgu sieci telefonii komórkowych, natomiast poprawa jakości sygnałów wymaga rozbudowy sieci – proponowana jest lokalizacja masztów przekaźnikowych.

Postępuje również rozwój usług publicznych w zakresie dostępu do sieci Internet. Liceum Społeczne i Społeczna Szkoła Podstawowa zostały objęte programem „Internet dla Szkół” Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej.

7. KOMUNIKACJA.

Powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego

Podkowa Leśna leży w zasięgu dróg wojewódzkich nr 719 i 720.

Droga wojewódzka nr 719, przebiegająca po północnej stronie miasta, jest przedłużeniem Al. Jerozolimskich – drogi wylotowej z Warszawy w kierunku Grodziska Mazowieckiego i Skierniewic. Al. Jerozolimskie, wraz z linią kolejową i linią kolejki WKD, stanowią oś komunikacyjną pasma zachodniego Aglomeracji Warszawskiej, prowadzą ruch dojazdowy pomiędzy Warszawą a .

Pod względem technicznym Al. Jerozolimskie są drogą jedno-pasową, dwu-jezdniową, w rejonie Podkowy Leśnej tworzą skrzyżowanie o pełnych relacjach z ul. Brwinowską. Przewidywana jest modernizacja drogi i dobudowa od strony Brwinowa drugiego dwu-jezdniowego pas ruchu co pozwoliłoby na usprawnienie ruchu lokalnego. Ruch tranzytowy, a w szczególności ruch ciężarowy oraz masowy ruch w kierunku Warszawy powinien zostać przejęty przez planowaną Autostradę A2. Dotychczas planowano realizację Autostrady po północnej stronie Brwinowa równoległe do linii kolejowej.

Pod względem przestrzennym Al. Jerozolimskie oddzielają Podkowę Leśną od Brwinowa, stanowiąc naturalną granicę dla willowej zabudowy miasta.

Droga wojewódzka nr 720 przebiega po wschodniej stronie miasta i lasu Młochowskiego, pomiędzy Nadarzynem a Otrębusami i dalej w kierunku Błonia. Droga zapewnia dogodne powiązanie z szosą Katowicką.

Pod względem technicznym droga wojewódzka nr 720 jest drogą jedno-pasową, dwu-jezdniową i nie przewiduje się jej rozbudowy.

Lokalny układ drogowy

Układ ulic i przestrzeni publicznych na terenie miasta jest ukształtowany – większość ulic została wyznaczona na podstawie przedwojennych planów parcelacyjnych. Ulic prezentują niski standard zagospodarowania i urządzenia. Pod względem funkcjonalnym i oraz posiadanych parametrów technicznych wszystkie ulice są ulicami miejskimi, lokalnymi i dojazdowymi, które powinny rozprzewadzać ruch dojazdowy na terenie miasta, obsługiwać istniejącą zabudowę, obsługiwać ruch pieszy i rowerowy.

Ruch kołowy na terenie miasta jest przeważnie obsługiwany przez ulice utwardzone o nawierzchni asfaltowej np.:

- główny wjazd do Podkowy Leśnej od strony Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719) i połączenie z miastem Brwinowem – ul. Brwinowska (skrzyżowanie o pełnych relacjach z Al. Jerozolimskimi, z sygnalizacją świetlną), ul. 1 Maja i ul. Na Laski stanowiąca wjazd do miasta od strony Żółwina;
- wjazd do Podkowy Leśnej z Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719) od strony zachodniej – ul. Gołębia (skrzyżowanie z Al. Jerozolimskimi), ul. Zachodnia i ul. Parkowa;
- wjazd do Podkowy Leśnej od strony Otrębus – ul. Bukowa i al. Lipowa;
- ulice dojazdowe do przystanków WKD – ul. Słowicza, ul. Lotnicza, ul. Jelenia, ul. Główna, ul. Wschodnia.

Większość ulic na terenie miasta jest nieutwardzonych – drogi gruntowe często stabilizowane żużlem i popiołem. Tego typu nawierzchnie zapewniają przepuszczalność dla wód opadowych, ale jednocześnie powodują silne zapylenie w okresach suchych oraz odkształcają się pod wpływem deszczu. Ze względu na ciągłe uzupełnianie nawierzchni poziom ulic podnosi się i jest wyższy od poziomu otaczających działek i budynków.

Ruch tranzytowy na terenie miasta jest związany z rozwojem terenów otaczających miasto – ulice Podkowy Leśnej zapewniają dojazd od strony Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719) do Żółwina, Owczarni oraz południowo-wschodniej części Milanówka. Problem ten dotyczy głównie:

- ciągu ulic: ul. Brwinowskiej, ul. 1 Maja i ul. Na Laski w kierunku Żółwina;
- ciągu ulic: ul. Bukowej, al. Lipowej, poprzez ul. Kwiatową w kierunku Owczarni i Milanówka;
- oraz częściowo ciągu ulic: ul. Gołębiej, ul. Zachodniej i ul. Parkowej.

Gmina Brwinów nie posiada żadnych koncepcji obsługi komunikacyjnej, obwodowego w stosunku do Podkowy Leśnej dojazdu do terenów Żółwina i Owczarni. Rozwiązanie problemu dojazdu powinno być podstawą warunkującą

urbanizację wyżej wymienionych terenów. W związku z tym należy się spodziewać, że ruch o charakterze tranzytowym na głównych ulicach Podkowy będzie wzrastał w miarę postępowania zabudowy na terenach sąsiadujących.

Warszawska Kolejka Dojazdowa

Podkowa Leśna jest położona w zasięgu obsługi Warszawskiej Kolejki Dojazdowej, która pełni funkcję podstawowego i jedyne go środka komunikacji masowej pomiędzy Warszawą i miastem. W mieście zlokalizowane są trzy przystanki WKD:

- Podkowa Leśna Wschodnia – przystanek położony przy ul. Wschodniej, obsługuje wschodnią część miasta;
- Podkowa Leśna Główna – przystanek położony przy ul. Brwinowskiej i ul. 1 Maja, obsługuje centralną część miasta;
- Podkowa Leśna Zachodnia – przystanek położony przy ul. Zachodniej i ul. Parkowej, obsługuje zachodnią część miasta.

Przystanki WKD są położone w odległościach ok. 1 km od siebie, dzięki czemu czas dojazdu do przystanku nie przekracza 10 - 15 minut. W pozostałych miejscowościach obsługiwanych przez WKD przystanki są położone w odległościach ok. 1 - 2 km.

Linia podmiejskiej kolejki dojazdowej z Warszawy przez Podkowę Leśną do Grodziska została zrealizowana równoległe z powstaniem miasta-ogrodu, przez spółkę akcyjną Elektryczne Koleje Dojazdowe. Linia, pierwotnie nazywana EKD (Elektryczna Kolej Dojazdowa), została uruchomiona w 1927 roku, a jej podstawowym zadaniem zgodnie z planami było zapewnienie dojazdu pomiędzy Podkową Leśną a Warszawą, co skutecznie zwiększyło atrakcyjność zakładanego miasta. EKD cieszyła się bardzo dobrą opinią dzięki znakomitej obsłudze i legendarnej wręcz punktualności, w godzinach szczytu pociągi kursowały co 10 minut (3 wagony i ok. 170 miejsc w pociągu). Po wojnie, w 1947 roku kolejka została znacjonalizowana i obecnie stanowi własność PKP.

Obecnie tereny położone przy przystankach są zaniedbane i niewykorzystane, a pociągi kursują przeważnie co 30, 60 minut.

PKP stworzyło program aktywizacji linii WKD oraz zagospodarowania terenów wokół przystanków, co jest działaniem godnym poparcia w związku z wcześniejszymi zapowiedziami związanymi z likwidacją nierentownej linii. Wydaje się, że program powinien zostać rozbudowany o propozycje koncentracji usług w rejonach przystanków, urządzenia, umebłowania i podniesienia standardu samych przystanków oraz propozycje wykorzystania i urządzenia terenów PKP.

W interesie miasta i jego mieszkańców jest utrzymanie i rozwój linii WKD, jak również ograniczenie jej uciążliwości poprzez:

- preferowanie budynków o funkcjach usługowych w rejonach przystanków i linii,
- utrzymanie i uzupełnienie zieleni izolacyjnej,
- wymiana istniejącego taboru kolejowego oraz modernizacja urządzeń i infrastruktury technicznej,
- w przypadkach szczególnych realizację innych zabezpieczeń akustycznych.

Komunikacja autobusowa

Brak zorganizowanej komunikacji autobusowej łączącej Podkowę z sąsiednimi miejscowościami. Ponieważ kolejka WKD zapewnia dogodne połączenie z Warszawą oraz miejscowościami położonymi na jej trasie, lokalna komunikacja autobusowa mogłaby uzupełniać brak połączeń z innymi miejscowości np. z Brwinowem – dojazd do stacji kolejowej.

Komunikacja rowerowa i piesza

Wielkość miasta i odległości pomiędzy sąsiednimi miejscowościami jest właściwa dla rozwoju ruchu rowerowego, co może wpłynąć na ograniczenia ruchu samochodowego. Utrudnieniem dla rozwoju komunikacji rowerowej jest brak dróg rowerowych lub szlaków dostosowanych do ruchu rowerowego zarówno na terenie miasta, jak i pomiędzy poszczególnymi miejscowościami oraz zły stan nawierzchni większości ulic.

Teren miasta oraz las Młochowski jest położony na trasie uczęszczanych szlaków turystycznych, łączących Podkowę z otaczającymi miejscowościami oraz z atrakcyjnymi krajobrazowo terenami otwartymi i leśnymi. Mieszkańcy Podkowy Leśnej mogą swobodnie korzystać z przywileju mieszkania w sąsiedztwie lasów i parków. Natomiast rozwój ruchu turystycznego wymagałby zorganizowania bazy noclegowej i gastronomicznej - pensjonatów, zajazdów, restauracji

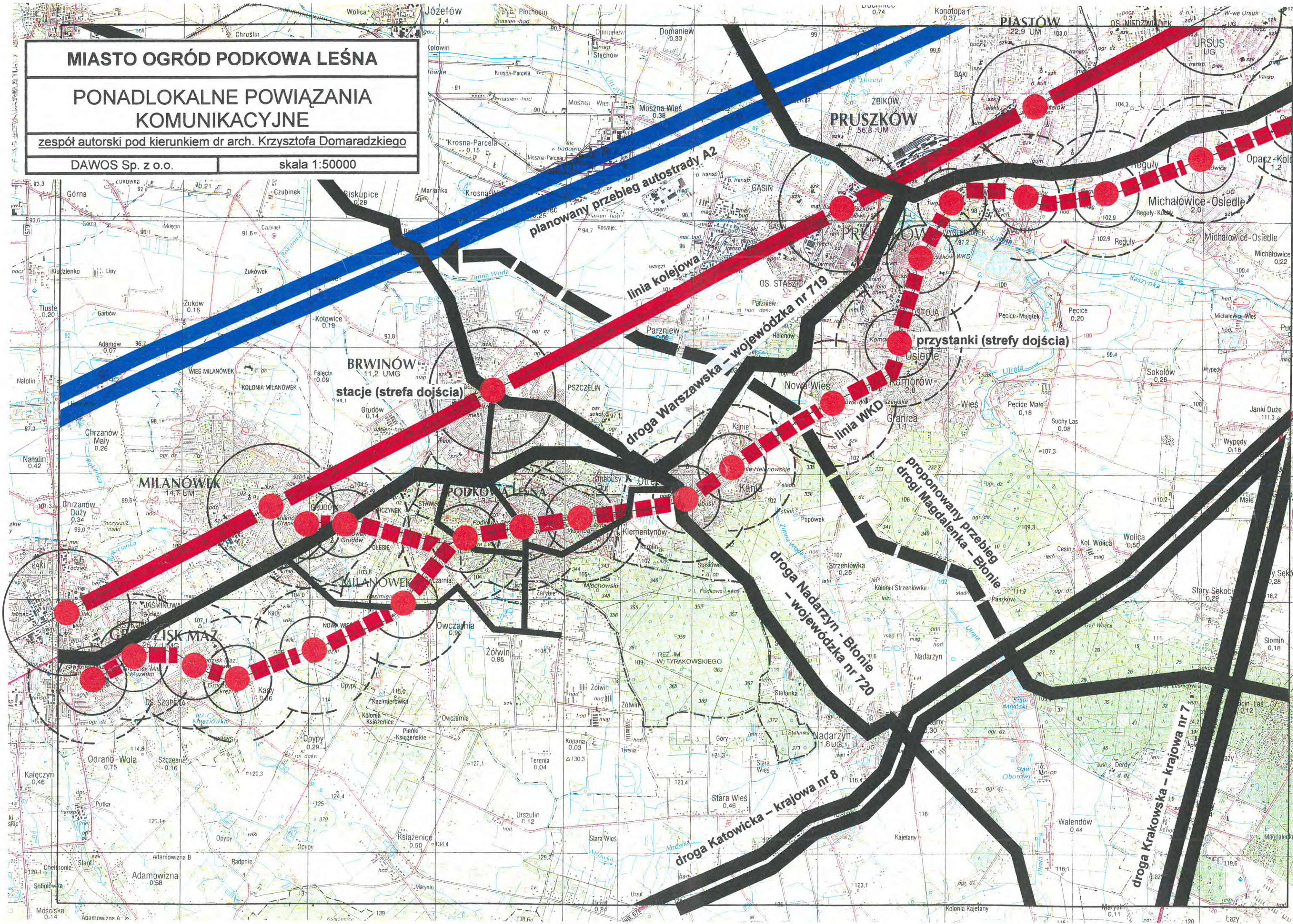
MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

PONADLOKALNE POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE

zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

DAWOS Sp. z o.o.

skala 1:50000



MIASTO OGRÓD PODKOWA LEŚNA

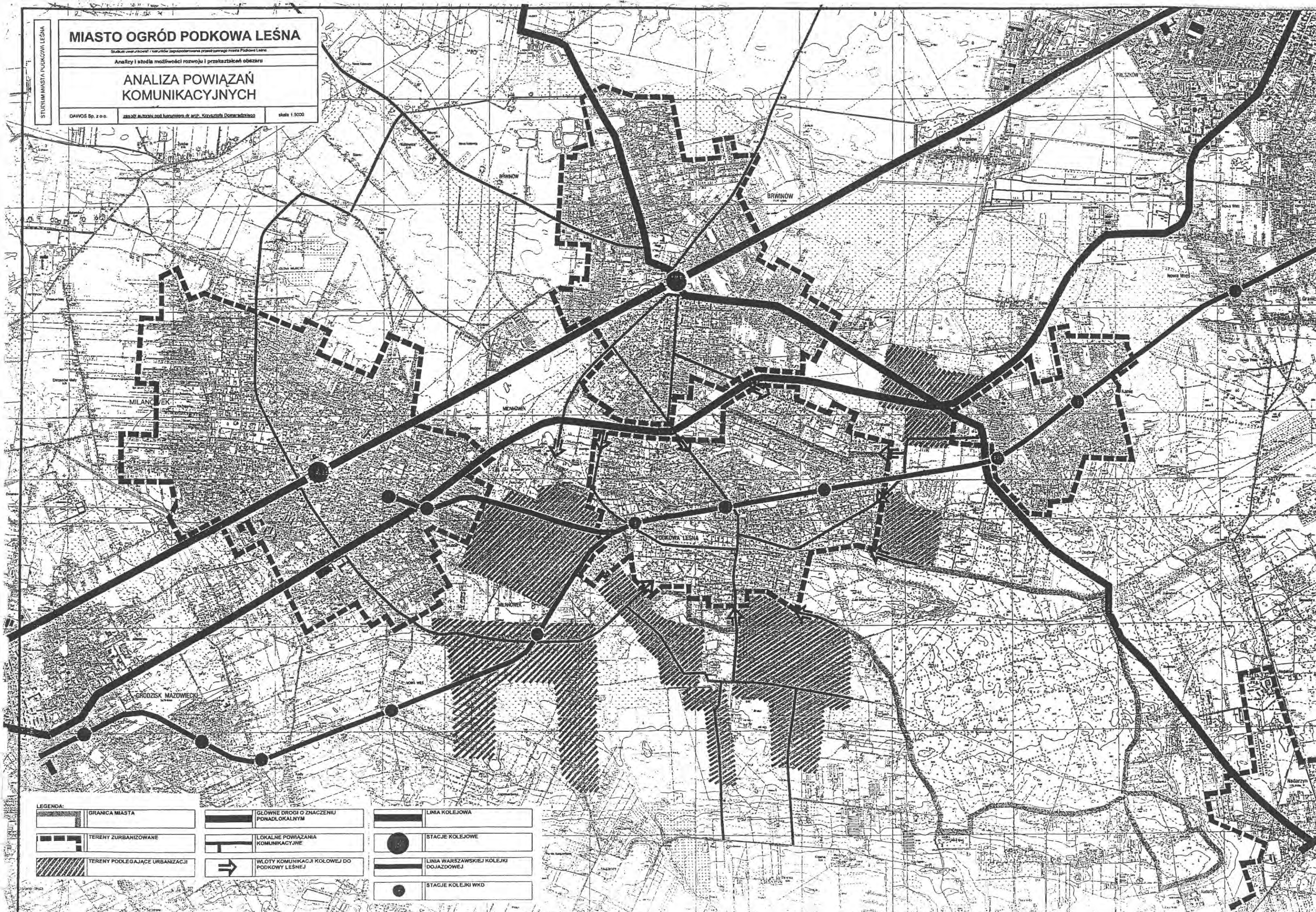
Studium urbanistyczne i warunki zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna

Analiza i studia możliwości rozwoju i przekształceń obszaru

ANALIZA POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH

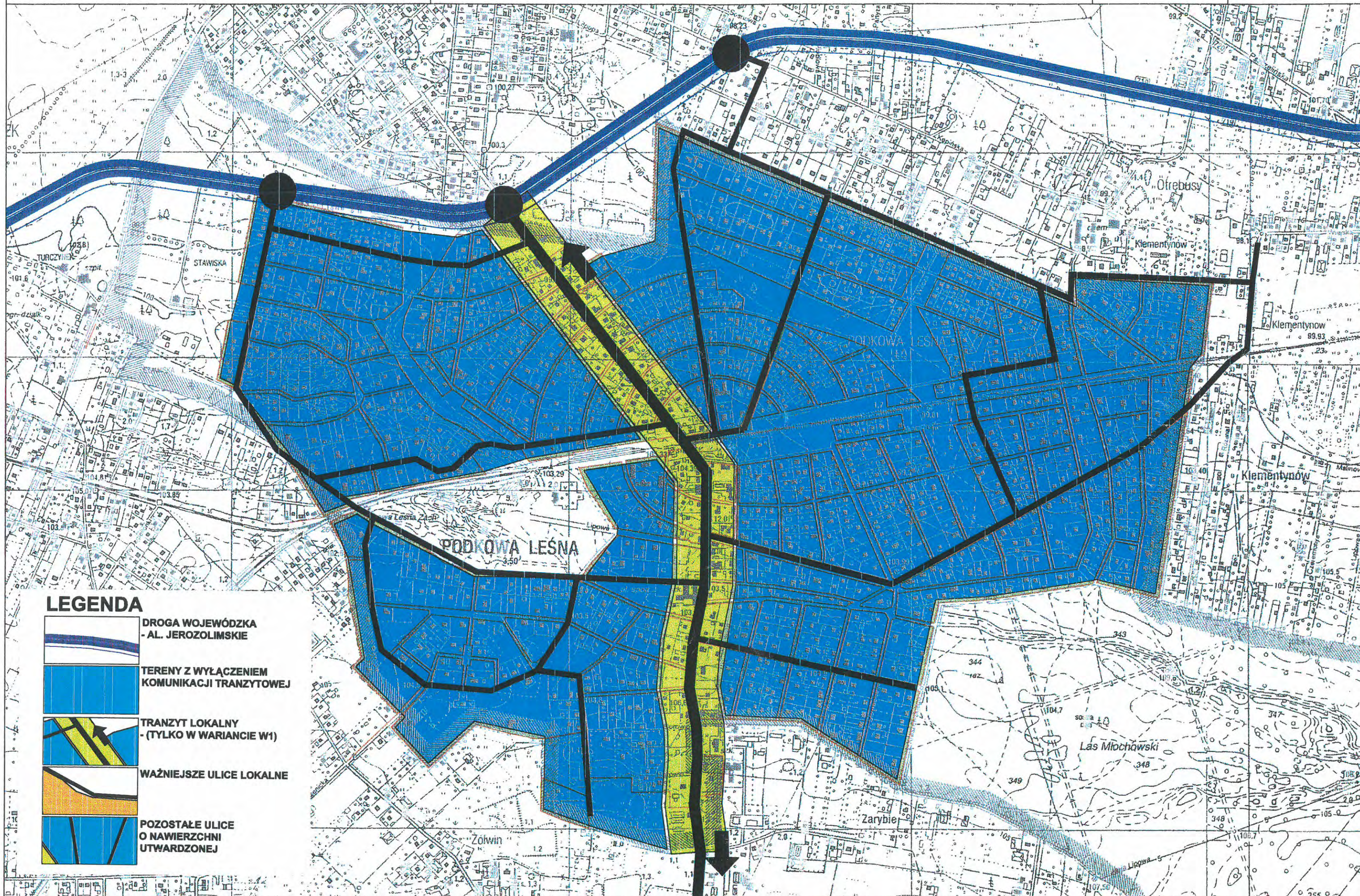
DAWOS Sp. z o.o. | ul. Piłsudskiego 100, 05-080 Warszawa

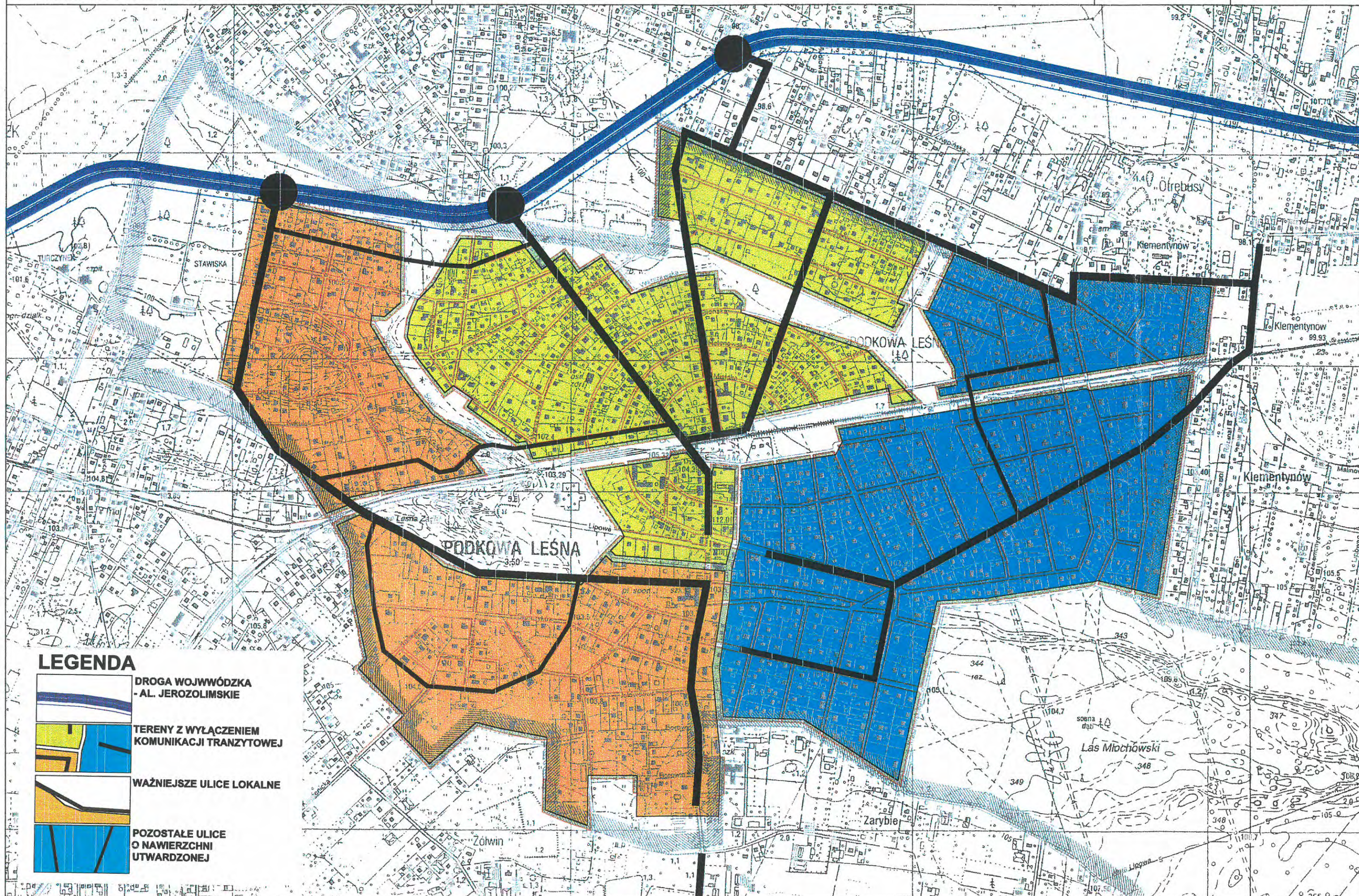
skala 1:5000



LEGENDA:

	GRANICA MIASTA		GŁÓWNE DROGI O ZNACZENIU PONADLOKALNYM		LINIA KOLEJOWA
	TERENY ZURBANIZOWANE		LOKALNE POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE		STACJE KOLEJOWE
	TERENY PODLEGAJĄCE URBANIZACJI		WŁOTY KOMUNIKACJI KOLEWEJ DO PODKOWY LEŚNEJ		LINIA WARSZAWSKIEJ KOLEJKI DOJAZDOWEJ
					STACJE KOLEJKI WKD





LEGENDA

-  **DROGA WOJWÓDZKA**
- AL. JEROZOLIMSKIE
-  **TERENY Z WYŁĄCZENIEM**
KOMUNIKACJI TRANZYTOWEJ
-  **WAŻNIEJSZE ULICE LOKALNE**
-  **POZOSTAŁE ULICE**
O NAWIERZCHNI
UTWARDZONEJ

3. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE.

Podkowa Leśna, chociaż jest miastem młodym, posiada dość bogatą historię, która kształtowała zmiany społeczne jakie zachodziły na obszarze miasta.

Zasadniczą rolę w ukształtowaniu się obecnej struktury społecznej Podkowy Leśnej odgrywały procesy migracyjne. Poszczególne fale migracji były wynikiem zmian w sytuacji politycznej i gospodarczej, za każdym razem powodujących przyływ ludności o nieco innym składzie społecznym.

W swym pierwotnym zamyśle Podkowa Leśna miała być osiedlem stałych mieszkańców – suburbią Warszawy, jednakże w rzeczywistości stała się w dużym stopniu osiedlem drugich domów przystosowanych wprawdzie do pobytu stałego lecz wykorzystywanych głównie w okresie letnim przez zamożniejszych mieszkańców stolicy.

Zdecydowane zmiany przyniósł okres wojny i okupacji. Charakteryzował się on wprawdzie zahamowaniem ruchu budowlanego, zwiększył się jednak znacznie niekontrolowany napływ ludności na tereny osiedli podmiejskich. Pierwsza fala migracji obejmowała zarówno ludzi wysiedlanych przymusowo z ziem włączonych do Rzeszy i ZSRR jak i tych, których mieszkania uległy zniszczeniu w czasie działań wojennych. Duża część niewykorzystanej w okresie zimowym zabudowy letniskowej została zasiedlona już w początku okupacji przez pierwszą falę uchodźców wojennych.

Druga fala migracji nastąpiła bezpośrednio po Powstaniu Warszawskim, w wyniku którego Warszawa została prawie całkowicie zniszczona i wysiedlona. Fakt istnienia obozu przejściowego w Pruszkowie dla uchodźców z Warszawy po Powstaniu odbił się szczególnie na zaniedbaniu terenów Podkowy Leśnej, która tuż po wojnie liczyła ok. 30 000 mieszkańców. Po wojnie nastąpił szybki odpływ nadmiaru ludności i w 1946 r. miasto liczyło zaledwie 2 633 stałych mieszkańców.

Trzecia fala migracji to okres powojenny, kiedy brakowało mieszkań w Warszawie, a znaczna część ludności pracującej w stolicy szukała mieszkań na terenie strefy podmiejskiej. Jednocześnie wprowadzone po wojnie w Warszawie ograniczenia meldunkowe oraz rosnące trudności związane z uzyskaniem mieszkania w stolicy spowodowały, że Podkowa Leśna utraciła swój przedwojenny charakter społeczny stając się miejscem stałego osiedlenia ludności napływającej do Warszawy. Sprzyjało temu wprowadzenie przepisów o przymusowej gospodarce lokalami (kwaterunek) oraz rozwój zabudowy indywidualnej o niskim standardzie. Toteż w 1960 r. miasto osiągnęło liczbę 3886 mieszkańców.

W latach 1960 – 1975 nastąpiło zjawisko stopniowego spadku zaludnienia miasta. W 1975 r. miasto liczyło 3262 osoby, a w 1986 r. - 3561 osób.

W latach 70-tych Podkowa stała się terenem lokalizacji domów letniskowych, a od początku lat 90-tych ponownie przeżywa rozwój stałej zabudowy jednorodzinnej, a wraz z nią migrację ludności, tym razem miejskiej, która w Podkowie poszukuje lepszych warunków życia i mieszkania.

Na przestrzeni historii miasta widać wyraźnie, że w Podkowie, w zależności od warunków ekonomicznych, realizowane były na przemian dwa modele migracji społecznej. Model odśrodkowy – ucieczka z Warszawy i poszukiwanie lepszego miejsca zamieszkania oraz model dośrodkowy polegający na zbliżeniu do Warszawy poprzez zamieszkanie w strefie podmiejskiej. Wytworzyło to sytuację specyficzną zarówno dla aglomeracji warszawskiej jak i dla samej Podkowy Leśnej, których skład społeczny jest zróżnicowany. Poszczególne grupy społeczne słabo integrują się ze sobą. Czynnikiem sprzyjającym izolacji jest korzystanie z indywidualnego transportu. Wydaje się, że może to stanowić próg w organizacji życia społecznego i podejmowaniu społecznych inicjatyw na terenie miasta.

LUDNOŚĆ:

Stan ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania – 3686

Stan ludności wg stałego miejsca zameldowania zgodnie z danymi ewidencji ludności, czerwiec 2000 – 3579 osób.

Liczba dzieci w wieku w szkolnym w poszczególnych grupach wiekowych:

Przedział wiekowy	Stan na koniec maja 2000 roku	Stan na 31 grudnia 1999 roku
0 – 6 lat	191	211
7 – 15 lat	423	474
16 – 19 lat	198	203

Wyż demograficzny w kraju nastąpił w roku 1983 (obecnie młodzież w wieku 17 lat). Od tego czasu zaznacza się stały spadek liczby dzieci i młodzieży uczącej się.

Przyrost naturalny:

	Liczba zgonów	Liczba urodzeń	Przyrost
I połowa 2000 roku (do 14 czerwca)	21	8	-13
Rok 1999	43	8	-13

Zaznacza się spadek liczby ludności.

Migracja:

	Zameldowania	Wymeldowania
I połowa 2000 roku (do 14 czerwca)	49	30
Rok 1999	160	85

137 osób jest zameldowanych na pobyt czasowy.

Charakterystyczną cechą Podkowy Leśnej jest duże znaczenie migracji w procesie zmian demograficznych. Cały czas odbywa się proces wymiany mieszkańców tzn. stare domy są przejmowane przez młodych lokatorów (małżeństwa z dziećmi). Według danych GUS liczba ludności faktycznie mieszkającej w Podkowie Leśnej bez meldunku stanowi ok. 5%. Na podstawie obserwacji należy założyć, że liczba ta jest większa i wynosi 10 - 15% ogółu ludności. Jest to spowodowane tym, że wielu mieszkańców nowych domów nie melduje się w nich na stałe. Zjawisko to należy uwzględnić przy prognozowaniu potrzeb społecznych w zakresie szkolnictwa, mimo spadku liczby dzieci i młodzieży uczącej się wg danych ewidencji ludności.

9. EKONOMICZNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU.

Teren miasta jest podzielony na działki zgodnie z planem Jawornickiego oraz z późniejszymi parcelacjami i podziałami. Większość działek stanowi własność prywatną. Ze względu na małą ilość terenów nie zagospodarowanych na terenie gminy ograniczone są możliwości prowadzenia przez gminę zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz uzyskania wpływów dla budżetu miasta, których znaczna część jest związana z działalnością gospodarczą.

Potencjalne tereny inwestycyjne, np.:

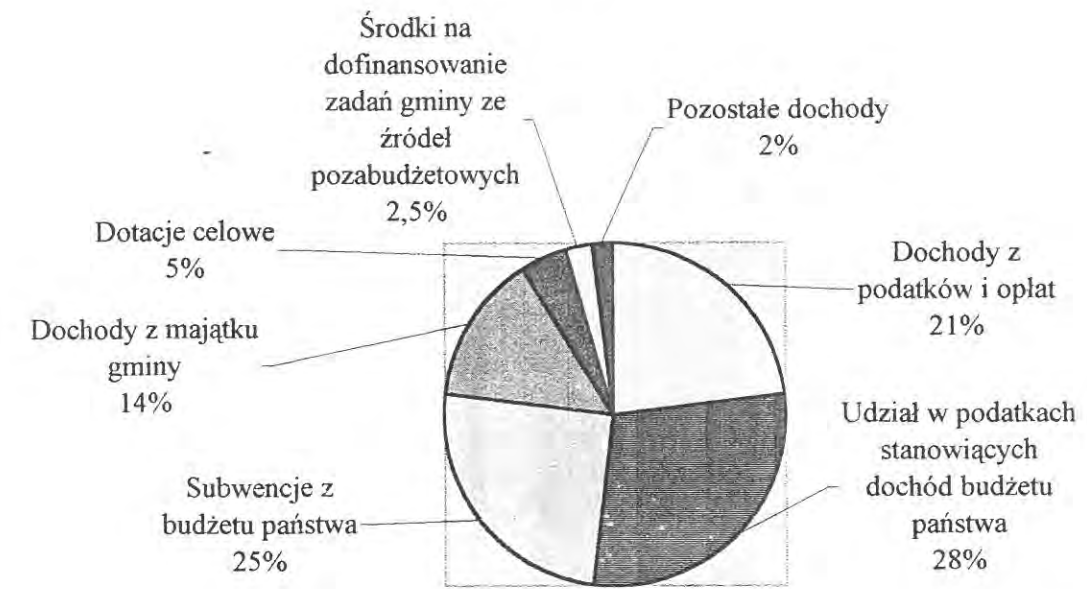
- po północnej stronie drogi Warszawskiej na granicy z Brwinowem
- po południowej stronie drogi Warszawskiej pomiędzy ul. Gołębią a ul. Brwinowską
- teren „Zajazdu”
- tereny wzdłuż linii kolejki WKD
- obiekty w parku miejskim i parku Stawisko

Konieczność porządkowanie zabudowy oraz przekształcanie terenów zdegradowanych (np. składy magazyny wzdłuż kolejki) oraz urządzenie terenów otaczających, przestrzeni publicznych, terenów zieleni

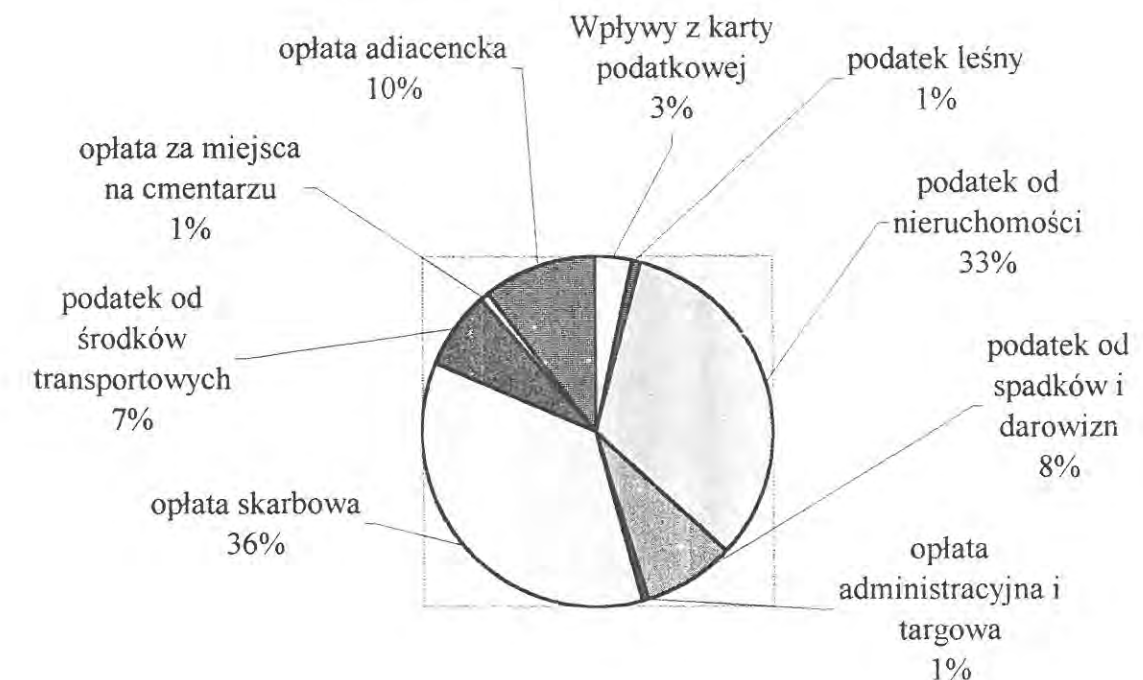
Ze względu na konieczność zachowania i promowania odrębności i wysokiego statusu Miasta – Ogródu Podkowa Leśna, jako ośrodka o charakterze elitarnym unikalnego na terenie aglomeracji należy stawiać wysokie wymagania w stosunku do inwestorów i użytkowników miasta, zachować wysokie standardy życia w mieście, wysokiego poziomu usług w zakresie oświaty, kultury i rozrywki.

Analiza budżetu miasta (na podstawie uchwały budżetowej z 1998 roku):

STRUKTURA DOCHODÓW - wykres procentowego udziału poszczególnych grup dochodów



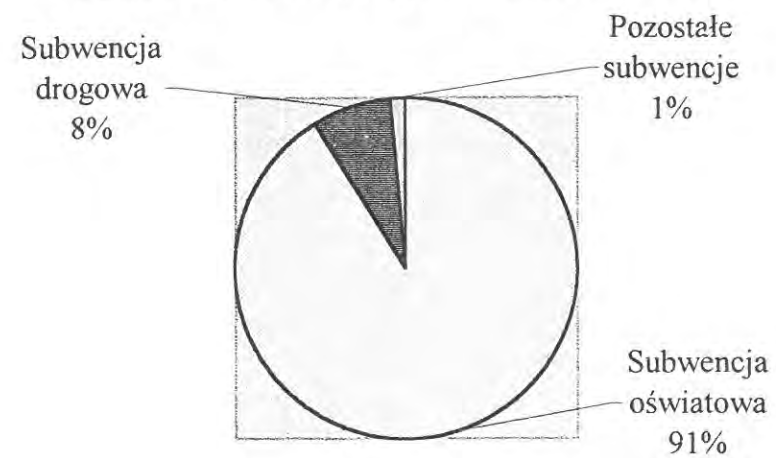
Dział I - Dochody z podatków i opłat



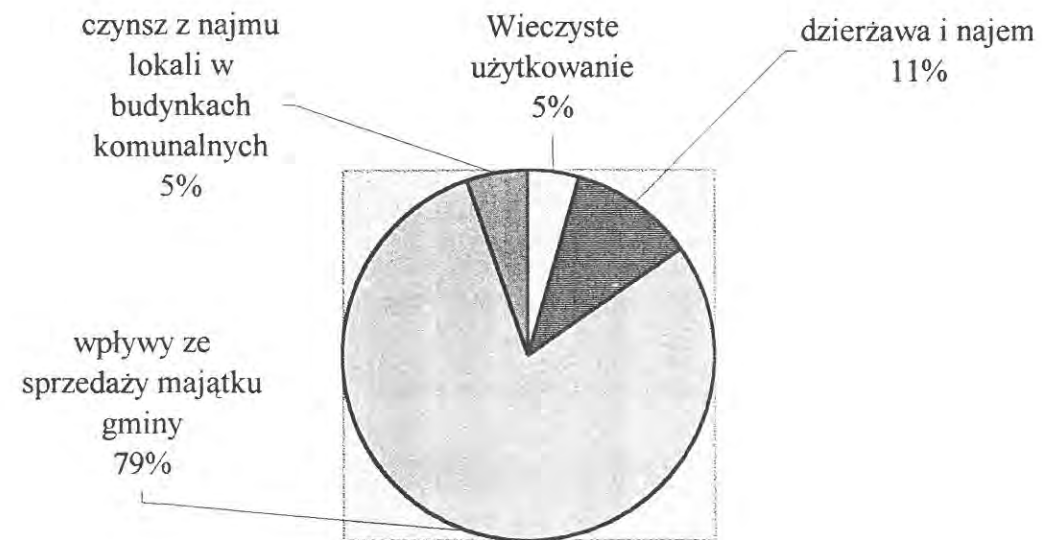
Dział II – Udział w podatkach stanowiących dochód budżetu państwa:

1. podatek dochodowy od osób fizycznych – 99%
2. podatek dochodowy od osób prawnych – 1%

Dział III - Subwencja ogólna z budżetu państwa



Dział IV - Dochody z majątku gminy



Dział V – Dotacje celowe:

1. dotacje na zadania zlecone – 66%
2. dotacje na zadania powierzone – 34%

Dział VI – Środki na dofinansowywanie zadań gminy ze źródeł pozabudżetowych:

Środki na dofinansowanie zadań inwestycyjnych gmin ze źródeł pozabudżetowych pochodzą z dotacji z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska na budowę sieci kanalizacyjnej.

Dział VII – Pozostałe dochody:

Pozostałe dochody budżetowe pochodzą ze źródeł takich jak: odsetki od środków na rachunkach bankowych, odsetki od podatków i opłat, odpłatność za usługi opiekuńcze, opłaty za zezwolenia na sprzedaż alkoholu, środki otrzymane z budżetów innych gmin.

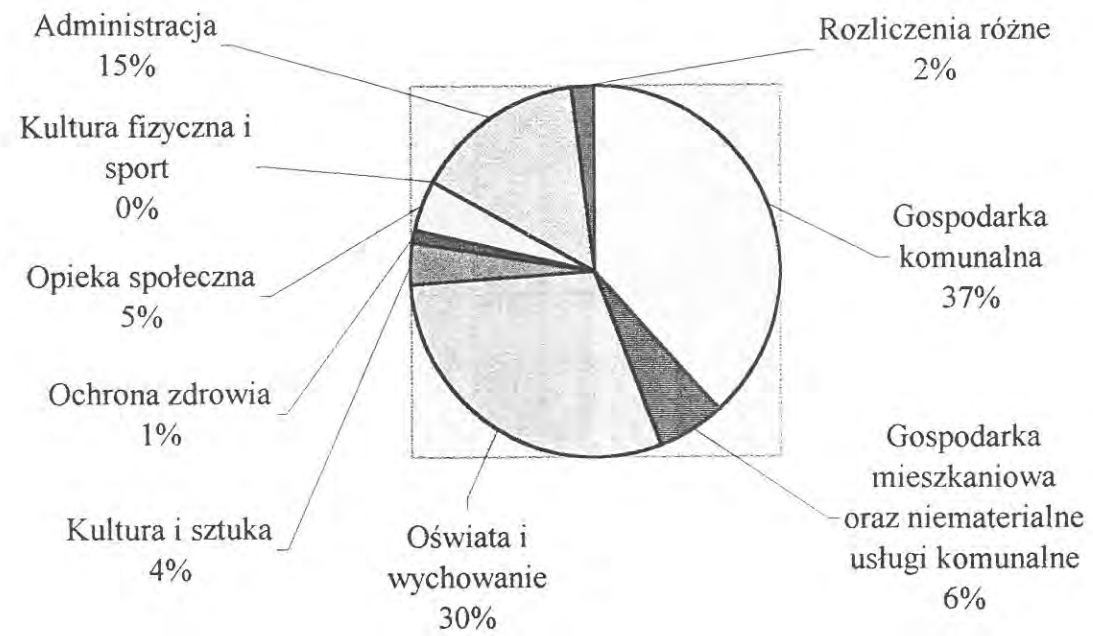
Analiza dochodów budżetowych według udziału procentowego źródeł dochodów:

Podstawowe źródła dochodów budżetu miasta uporządkowane według wysokości wpływów:

1. Podatek dochodowy od osób fizycznych – 29,17%
2. Subwencja oświatowa z budżetu państwa – 22,59%
3. Wpływy ze sprzedaży majątku gminy – 11,25%
4. Opłata skarbową – 8,20%
5. Podatek od nieruchomości – 7,55%
6. Dotacje celowe na zadania zlecone – 3,03%
7. Opłata adiacencka – 2,41%
8. Dotacja na budowę sieci kanalizacyjnej – 2,41%

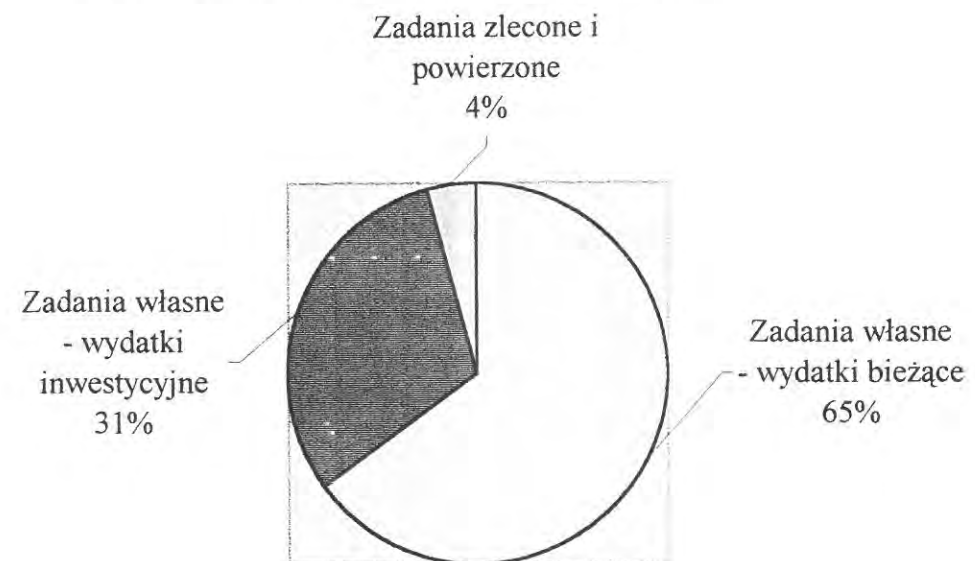
Wydatki budżetu miasta

WYDATKI BUDŻETU MIASTA PODKOWA LEŚNA
wykres z podziałem na grupy wydatków



Rodzaje zadań realizowanych z budżetu:









WYDATKI BUDŻETU MIASTA PODKOWA LEŚNA
wykres z podziałem na rodzaje realizowanych zadań

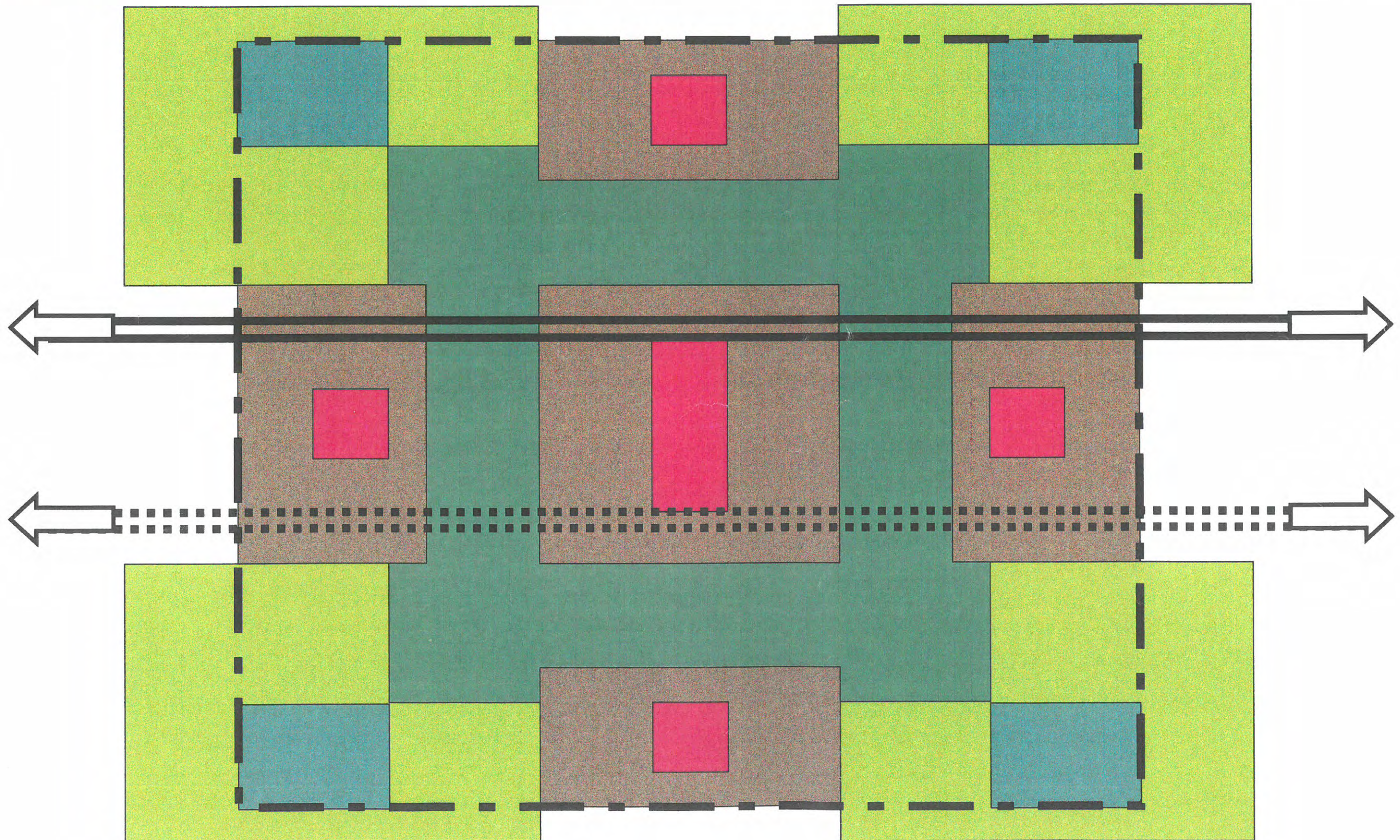


W ramach wydatków inwestycyjnych na realizację zadań własnych gminy są obecnie realizowane:

- Budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej na terenie miasta - 87%
- Budowa sali gimnastycznej przy szkole podstawowej - 12%
- Zakupy inwestycyjne (sprzęt biurowy) - 1%

MODEL TEORETYCZNY

	GRANICA MIASTA PODKOWA LEŚNA		STREFA ZIELENI URZĄDZONEJ		LINIA WKD
	ZABUDOWA JEDNORODZINNA		TERENY REKREACYJNO - SPORTOWE		SZOSA GRODZISK - PRUSZKÓW
	TERENY USŁUG		ZIELEŃ NIEURZĄDZONA		



CZEŚĆ II. USTALENIA STUDIUM

CZĘŚĆ II. USTALENIA STUDIUM

CEL ROZWOJU

Realizacja idei miasta ogrodu z uwzględnieniem współczesnych standardów cywilizacyjnych.

USTALENIA OGÓLNE – DETERMINANTY ROZWOJU.

1. Zachowanie istniejącego układu urbanistycznego;
2. Utrzymanie miejskiego systemu terenów zielonych i powiązanie układu miejskiego z otaczającymi terenami otwartymi;
3. Ochrona istniejącej zieleni na terenach miejskich i działkach prywatnych;
4. Podniesienie standardu życia mieszkańców poprzez wyposażenie miasta w infrastrukturę techniczną;
5. Podniesienie standardu estetycznego miasta;
6. Stworzenie warunków dla rozwoju życia społecznego;

Rozdział 1. STRUKTURA PRZESTRZENNA – ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Struktura przestrzenna miasta oparta jest na istniejącym układzie parcelacyjnym. Głównymi elementami struktury są: układ podstawowych przestrzeni publicznych i układ pierścienia zielonego terenów otwartych.

2. Parcelacja.

Studium ustala utrzymanie istniejącej struktury parcelacyjnej. Należy dążyć do zachowania normatywu działek budowlanych

- A. Strefa zabudowy miejskiej – 1000 -1500m²;
- B. Strefa zabudowy rezydencjonalnej – 1500 - 2000m²;
- C. Strefa zabudowy leśnej – 2000m²;

Ograniczyć możliwość podziału terenu na mniejsze działki niż określone dla poszczególnych stref.

3. W studium ustala się podział przestrzenny obszaru gminy na dwie części:

- 3.1. Obszar zabudowany Miasta-Ogrodu zrealizowanego na podstawie planu arch. Antoniego Jawornickiego.
- 3.2. Obszar lasu Młochowskiego, wyłączony z zabudowy.

4. Struktura terenów zieleni miasta.

4.1. Na obszarze Podkowy Leśnej zostały wydzielone tereny zieleni nie podlegające zabudowie, w skład których wchodzi:

- tereny zieleni miejskiej, obejmującej ciągi zieleni wzdłuż Parowu Sójek i Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719) w zachodniej części miasta oraz wzdłuż ul. Jaworowej we wschodniej części miasta, ul. Bobrowej i przedłużenia ul. Bobrowej do cmentarza w północnej części miasta;
- tereny zieleni parkowej, obejmujące park miejski położony w centrum Podkowy Leśnej oraz park Stawiska stanowiący zachodnią granicę miasta.

X 4.2. Tereny zieleni tworzą wewnętrzny pierścień rozdzielający kwartały zabudowy i stanowią przestrzeń publiczną o charakterze rekreacyjnym, dostępną dla mieszkańców Podkowy Leśnej. Ustala się utrzymanie i urządzenie terenów zieleni wskazanych na rysunku studium świadczących o wysokim standardzie przestrzeni miejskiej i wyróżniających Podkowę Leśną wśród innych obszarów podmiejskich.

5. Struktura terenów zabudowanych miasta.

5.1. Zgodnie z obowiązującym planem podstawową formą zabudowy na terenie Podkowy Leśnej jest zabudowa mieszkaniowa, w formie domów jednorodzinnych i rezydencjonalnych wolnostojących na wydzielonych działkach z zielenią leśną, bez wprowadzania form zabudowy wielorodzinnej.

Zabudowie mieszkaniowej towarzyszą obiekty usługowe istniejące i planowane do realizacji o funkcjach podporządkowanych funkcji mieszkaniowej miasta. Wyklucza się lokalizowanie na terenie miasta obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych, obiektów związanych z produkcją rolną i ogrodnictwem, obiektów obsługi komunikacji oraz obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice działki i mogących pogorszyć stan środowiska.

5.2. Studium dzieli tereny budowlane miasta na trzy strefy

- Strefa zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim, obejmująca tereny zabudowy na mniejszych działkach niezalesionych, położone w centralnej części miasta, wokół ul. Brwinowskiej i w sąsiedztwie Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719).
- Strefa zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, na działkach zalesionych, położone w północnej i wschodniej części miasta.
- Strefa zabudowy mieszkaniowej leśnej, obejmująca tereny zabudowy na dużych działkach ze szczególnie dobrze zachowanym drzewostanem, położone w zachodniej i południowo-zachodniej części miasta, zachód od Parowu Sójek, na zachód i południowy - zachód od ul. Iwazkiewicza do zachodniej granicy administracyjnej miasta.

5.3. Dla strefy zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim ustala się zachowanie istniejącej roślinności ogrodowej i przydomowej oraz postuluje się wprowadzanie zieleni przydomowej o charakterze ogrodowym i leśnym.

Standard wielkości działek ok. 1000-1500 m², udział powierzchni biologicznie czynnych min. 70% na działce.

5.4. Dla strefy zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni leśnej, a w szczególności istniejącego drzewostanu, uzupełnianie zieleni poprzez nasadzenia drzew oraz wymianę drzewostanu chorego lub wysychającego.

Należy wprowadzić zakaz zagęszczania zabudowy na działkach - realizacji dodatkowych domów mieszkalnych lub gospodarczych oraz prowadzenia upraw ogrodowych.

LEGENDA	
	GLÓWNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE - CIĄGI ULICZNE WYMAGAJĄCE UPORZĄDKOWANIA
	GLÓWNE OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
	STREFA LOKALIZACJI POTENCJALNYCH INWESTYCJI USŁUGOWYCH O CHARAKTERZE MIEJSKIM I KOMERCYJNYM
	STREFA LOKALIZACJI POTENCJALNYCH INWESTYCJI O CHARAKTERZE REKREACYJNYM, SPORTOWYM I SPOŁECZNYM
	STREFA PROPONOWANEJ AKTYWIZACJI I PORZĄDKOWANIA TERENÓW WZDŁUŻ LINII KOLEJKI WKD
	PROPONOWANA LOKALIZACJA INWESTYCJI O FUNKCJACH KOMERCYJNYCH
	PROPONOWANA LOKALIZACJA INWESTYCJI O FUNKCJACH SPOŁECZNYCH, SPORTOWYCH I REKREACYJNYCH
	OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE
	TERENY PROPONOWANE DO PRZYŁĄCZENIA DO MIASTA LUB POSTULOWANE DO ZAGOSPODAROWANIA ZGODNEGO Z CHARAKTEREM I STANDARDAMI MIASTA OGRODU

	GRANICE KOMPLEKSÓW PARKOWYCH I LEŚNYCH
	GRANICE TERENÓW ZIELENI MIEJSKIEJ
	TERENY ZIELENI LEŚNEJ - PODLEGAJĄCE OCHRONIE
	TERENY ZIELENI MIEJSKIEJ - PODLEGAJĄCE OCHRONIE I URZĄDZENIU
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ - PODLEGAJĄCE OCHRONIE I URZĄDZENIU
	ISTNIEJĄCE UKŁADY WODNE (ROWY, STAWY, OCZKA WODNE) - POSTULOWANE DO ZACHOWANIA I OCHRONY, W CZĘŚCI DO ODTWORZENIA
	STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O CHARAKTERZE MIEJSKIM - POSTULOWANE WPROWADZENIE ZIELENI OGRODOWEJ I ZACHOWANIE ISTN. DRZEWOSTANU
	STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REZYDENCJONALNEJ - POSTULOWANE ZACHOWANIE I UZUPEŁNIENIE ISTNIEJĄCEJ ZIELENI LEŚNEJ
	STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LEŚNEJ - POSTULOWANE ZACHOWANIE I UZUPEŁNIENIE ZIELENI LEŚNEJ, OGRANICZANIE INWESTYCJI I SCALANIE DZIAŁEK

PROJEKT STUDIUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA

Rysunek Studium

Skala 1:10000

Zespół autorski pod kierunkiem
dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego

DAWOS Sp. z o.o. Czerwiec 2000

	AL. JEROZOLIMSKIE - DROGA KRAJOWA, PODSTAWOWY KIERUNEK OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ PASMA ZACHODNIEGO
	WARIANTOWE PROPOZYCJE LOKALIZACJI DRÓG OBWODOWYCH W STOSUNKU DO PODKOWY LEŚNEJ - OGRANICZENIE RUCHU TRANZYTOWEGO W MIEŚCIE
	LINIA WARSZAWSKIEJ KOLEJKI DOJAZDOWEJ
	PRZYSTANKI WARSZAWSKIEJ KOLEJKI DOJAZDOWEJ
	STREFY DOJŚCIA I BEZPOŚREDNIEGO OTOCZENIA PRZYSTANKÓW
	OBIEKTY CHRONIONE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW
	ELEMENTY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH MIASTA PRZEWDZIĄNE DO ODTWORZENIA

	TERENY REZERWATÓW PRZYRODY
	LEŚNICTWA NA TERENIE LASU MŁOCHOWSKIEGO (LEŚNICTWO PODKOWA LEŚNA - NA DĘBAKU, LEŚNICTWO STEFANKA)
	ISTNIEJĄCY OŚRODEK DLA UCHODźCÓW NA TERENIE LASU MŁOCHOWSKIEGO
	PROPONOWANA LOKALIZACJA CMENTARZA NA TERENIE LASU MŁOCHOWSKIEGO
	WEJŚCIA NA TEREN LASU OD STRONY MIASTA
	CIĄGI SPACEROWE I MIEJSCA REKREACYJNE, POSTULOWANE DO WYZNACZENIA I URZĄDZENIA NA TERENIE LASU MŁOCHOWSKIEGO
	OBIEKTY ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

RYSUNEK 1

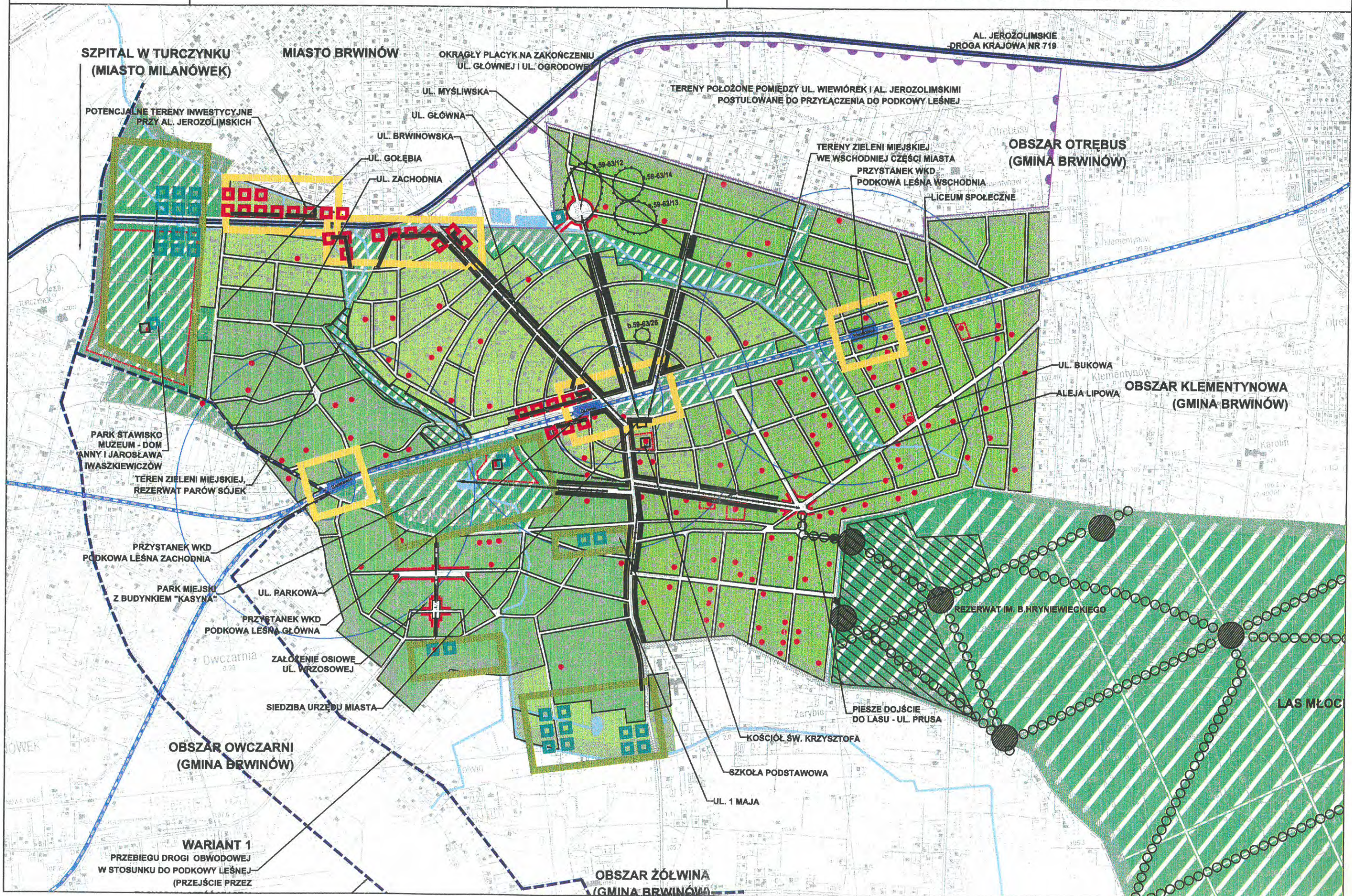
skala 1:10000

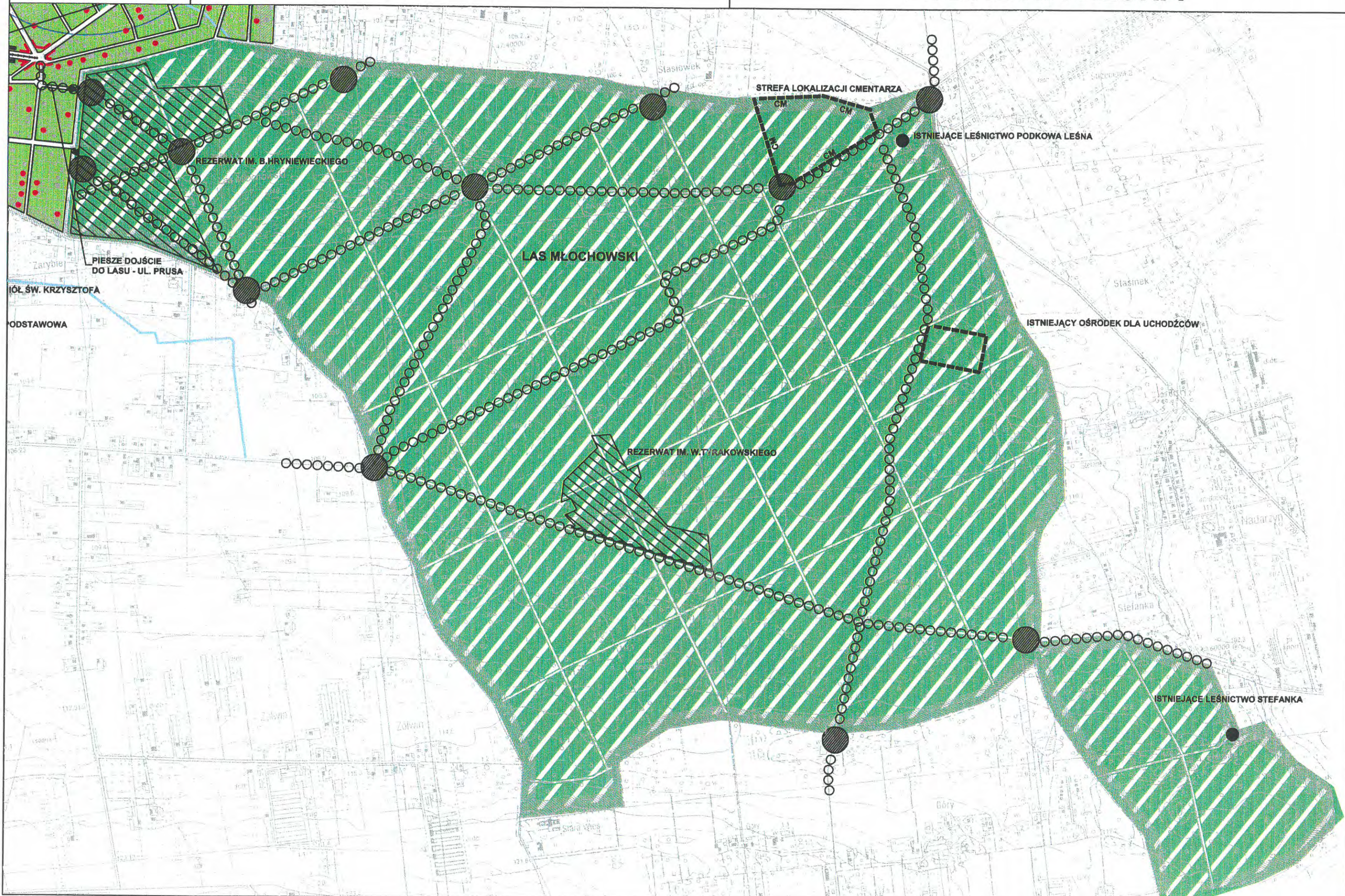
RYSUNEK STUDIUM

ARKUSZ 1 - OBSZAR MIASTA - OGRODU

STUDIUM MIASTA - OGRODU

PODKOWA LEŚNA





RYSUNEK 2

skala 1:10000

**PODZIAŁ NA STREFY
FUNKCJONALNE MIASTA**

**STUDIUM MIASTA - OGRODU
PODKOWA LEŚNA**

**A. STREFA ZABUDOWY
MIESZAKNIOWEJ
O CHARAKTERZE MIEJSKIM**

**B. STREFA ZABUDOWY
MIESZAKNIOWEJ
REZYDENCJONALNEJ**

**C. STREFA ZABUDOWY
MIESZAKNIOWEJ LEŚNEJ**

Należy zachować istniejące parametry działek i zabudowy, ustalić zakaz wtórnego podziału istniejących działek poniżej dopuszczalnego standardu, standard wielkości działek ok. 1500-2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnych 80% na działce.

5.5. Dla strefy zabudowy mieszkaniowej leśnej ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni leśnej, a w szczególności istniejącego drzewostanu oraz nakaz uzupełniania drzewostanu na działkach wylesionych.

Należy wprowadzić zakaz zagęszczania zabudowy na działkach - realizacji dodatkowych domów mieszkalnych lub gospodarczych oraz prowadzenia upraw ogrodowych. Zabudowa powinna być dostosowana do wydmowego ukształtowania terenu.

Należy zachować dużą powierzchnię działek oraz istniejący charakter zabudowy, ustalić zakaz wtórnego podziału istniejących działek poniżej dopuszczalnego standardu oraz zabudowy na działkach mniejszych, standard wielkości działek 2000 m², udział powierzchni biologicznie czynnych min. 80% na działce.

5.6. Studium wskazuje obszary preferowane dla rozwoju obiektów usługowych związanych z gospodarczym rozwojem gminy, w sąsiedztwie głównych przestrzeni publicznych miasta oraz obiektów usługowych związanych z aktywizacją i urządzeniem terenów zieleni.

Rozdział 2. KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.

1. Ulice i tereny zieleni stanowiące główne przestrzenie publiczne Podkowy Leśnej:

- Ulice: Brwinowska, Główna i Myśliwska, tworzące założenie osiowe skierowane na budynek kościoła; po stronie północnej ul. Główna zakończona okrągłym placem na przedłużeniu ul. Ogrodowej i ul. Sarniej;
- Ulica 1 Maja, stanowiąca oś południowej części miasta;
- Kwartał pomiędzy ul. 1 Maja i ul. Kościelną oraz kolejką i al. Lipową – otoczenie kościoła św. Krzysztofa, siedziby Urzędu Miasta (dawnego folwarku), wraz ze skwerem przy linii WKD (plac przyjaźni Polsko - Węgierskiej);
- Otoczenie przystanku Podkowa Leśna Główna;
- Aleja Lipowa wysadzana drzewami oraz ul. Lilpopa stanowiące ciąg spacerowy pomiędzy parkiem miejskim i lasem Młochowskim;
- Kompleks parkowy;
- Las Młochowski – szlaki piesze na terenie lasu;
- Układ spacerowy terenów zieleni wzdłuż parowu Sójek oraz wzdłuż ulic: Jaworowej, Bobrowej, przedłużenia ul. Bobrowej do cmentarza, Głównej i Warszawskiej do terenu cmentarza;
- Przestrzenie piesze towarzyszące obiektom usługowym przy Al. Jerozolimskich (drodze wojewódzkiej nr 719).

RYSUNEK 3

skala 1:10000

UKŁAD GŁÓWNYCH
PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

STUDIUM MIASTA - OGRODU
PODKOWA LEŚNA



Rozdział 3. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

1. Zachowanie specyficznego charakteru miasta – ogrodu łączącego przestrzeń mieszkaniową z rozwiniętym ekosystemem leśnym Podkowy Leśnej i Lasu Młochowskiego.

2. Ochrona i rozwój środowiska roślinnego i zwierzęcego.

2.1. Zachowanie i wzmocnienie funkcjonującego w Podkowie Leśnej systemu terenów zieleni, obejmującego:

- zielen leśną na działkach;
- pierścień zieleni miejskiej z parkiem miejskim;
- park Stawiska;
- zielen uliczną;
- las Młochowski.

2.2. Ustala się zachowanie i uzupełnianie zieleni leśnej na działkach indywidualnych. Prowadzenie aktywnej działalności społecznej obejmującej:

- Propagowanie akcji „dolesiania miasta”;
- Fachową pomoc w zakresie doboru gatunków zieleni;
- Rozdawnictwo sadzonek lub pomoc w ich zakupie;
- Rozpowszechnianie informacji mającej na celu uświadamianie lokalnej społeczności w zakresie funkcjonowania ekosystemu leśnego; a szczególnie zapobieganie wycinaniu i dewastowaniu drzew i roślin na terenie działek, zaśmiecaniu, wygradzaniu działek pełnymi ogrodzeniami, wygrabianiu i zdeptywaniu ściółki leśnej, utwardzaniu powierzchni działek, itp.

2.3. Ustala się obowiązek opracowania szczegółowych analiz mających na celu określenie gatunków wzmocniających naturalny system leśny i dostosowanych do aktualnych warunków środowiska (np. buk, jodła pospolita, jodła kaukaska, daglezwia, świerk serbski i inne) w celu prowadzenia polityki dosadzeń i odtwarzania zdewastowanych części lasu. Unikanie gatunków niekorzystnych (np. świerków pospolitych) oraz gatunków roślin zmieniających leśny charakter miasta.

2.4. Ustala się zachowanie i wzmocnienie istniejącego pierścienia terenów zieleni miejskiej, obejmującego: park miejski i ciąg zieleni leśnej wzdłuż Parowu Sójek (w zachodniej części miasta) oraz ciąg zieleni leśnej wzdłuż ul. Bobrowej i ul. Jaworowej wraz ze starodrzewem w rejonie cmentarza (we wschodniej części miasta). Na terenach zieleni miejskiej ustala się ochronę, pielęgnację i uzupełnienia istniejącej zieleni leśnej i parkowej:

- Odtworzenie i urządzenie alejek spacerowych oraz miejsc rekreacyjnych i wypoczynkowych.
- Zakaz wprowadzania zabudowy, obiektów kubaturowych oraz ogrodzeń (nie dotyczy cmentarza).

2.5. Ustala się ochronę zieleni na terenie parku Stawiska. Uzupełnienia zieleni parku należy podporządkować układowi przestrzennemu domu – muzeum Anny i Jarosława Iwaskiewiczów z zachowaniem alei od strony Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719) oraz dojścia od strony ul. Gołębkiej, na podstawie indywidualnego projektu zagospodarowania parku. Należy przewidzieć miejsca parkingowe.

2.6. Nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni przyulicznej, w tym szpalerów drzew i zadrzewionych alei, np.: Al. Lipowa, ul. Lilpopa, ul. Brwinowska, ul. 1 Maja. Wskazane jest uzupełnianie i kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania poszczególnych ulic miejskich (według indywidualnych koncepcji projektowych).

2.7. Ustala się ochronę flory i fauny kompleksu Młochowskiego w zakresie zgodnym z prowadzeniem gospodarki leśnej, pielęgnację i uzupełnianie istniejącego drzewostanu

Teren leśny powinien pełnić funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe realizowane poprzez wyznaczenie i urządzenie systemu ścieżek pieszych z uwzględnieniem istniejących szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych, tras hippicznych itd.

Na terenie lasu zabrania się lokalizowania zabudowy i obiektów kubaturowych. Wyjątek stanowią istniejące obiekty: leśnictwo Podkowa Leśna, leśnictwo Stefanka, ośrodek dla uchodźców oraz planowana lokalizacja cmentarza w północnej części lasu.

2.8. Ustala się zapewnienie dogodnych warunków migracji zwierząt i ptaków pomiędzy terenami leśnymi miasta, lasem Młochowskim i otaczającymi terenami otwartymi, poprzez:

- Zachowanie ciągłości terenów zieleni w mieście, a szczególnie na granicy z lasem Młochowskim;
- Zakaz lokalizowania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń o wysokich podmurówkach (powyżej 30 cm nad poziomem terenu);
- Ograniczenie utwardzania terenów działek, niszczenia poszycia i ściółki leśnej;
- Stwarzanie warunków dla gniazdowania ptaków leśnych, rozmieszczenie budek lęgowych na działkach i terenach zieleni, w oparciu o system fachowej porady.

Fachowa porada w zakresie kształtowania i współtworzenia środowiska przyrodniczego powinna stać się jednym z zadań samorządu miejscowego lub zadaniem powierzonym organizacji społecznej działającej wspólnie z Urzędem Miasta.

3. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.

3.1. Na terenie miasta należy zachować i reaktywować system wód powierzchniowych tworzonych przez dwa ciek wodne płynące z terenów otwartych po południowej stronie Podkowy i łączące się w rejonie Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719):

- Pierwszy – łączący staw w rejonie ul. Głogów, strumień wzdłuż ul. Kwiatowej, staw w parku miejskim i dolinę strumienia w Parowie Sójek;
- Drugi – łączący częściowo zdewastowany i zabudowana strumień pomiędzy lasem Młochowskim i ul. Bukową oraz strumienie wzdłuż terenów zielonych przy ulicach: Jaworowej, Bobrowej, Wilczej i przedłużeniu ul. Bobrowej do cmentarza.

Cieki wodne wymagają częściowego odtworzenia lub udroźnienia na odcinkach zabudowanych lub zdewastowanych oraz ochrony przed zasypywaniem i przekrywaniem. W planach miejscowych należy ustalić indywidualne strefy ochronne dla cieków wodnych, wolne od zabudowy (zaleca się min. 10 m. od korony rowu lub górnej krawędzi dolinki strumienia).

3.2. Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań mających na celu poprawę stanu wód gruntowych poprzez:

- Realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej związaną ze stopniowym spadkiem poboru wody z indywidualnych studni oraz zmniejszeniem zanieczyszczeń wynikających ze stosowania szamb;

- Odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu, we współpracy z odtworzonym systemem cieków wodnych i stawów;
- Lokalizację wysokowydajnych ujęć wody dla potrzeb wodociągu miejskiego poza obszarem Podkowy Leśnej;
- Ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenie przestrzeni publicznych i działek, na rzecz nawierzchni przepuszczalnych (żwirowych, ażurowych, wzmacnianych siatką itp.).

3.3. Powyższe działania należy oprzeć na szczegółowej analizie stosunków wodnych w mieście oraz programie odtworzenia i zasad nawadniania systemu wód powierzchniowych.

4. Ochrona powierzchni ziemi.

4.1. Ustala się ochronę zachowanych elementów ciągu wydmowego na terenie miasta, poprzez: ograniczenie przekształcania naturalnych wzniesień wydmowych, dostosowanie zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek i terenów publicznych do istniejącego ukształtowania powierzchni ziemi. Ochronę i zachowanie roślinności w naturalny sposób wzmacniającej wydmy.

Powyższe ustalenia dotyczą szczególnie obszarów wydm występujących w zachodniej części miasta w rejonie ulic: Gołębiej, Szczygłej, Bażantów, Ptasiej i Słowiczej oraz na terenie i w otoczeniu parku miejskiego. Ochrona wydm dotyczy także ciągu wydmowego wzdłuż północnej granicy Lasu Młochowskiego.

5. Ochrona przed zanieczyszczeniem powietrza, hałasem, drganiami i innymi uciążliwościami.

5.1. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza szczególnie szkodliwym dla naturalnego drzewostanu sosnowego, należy wprowadzić program obejmujący:

- Okresowe monitorowanie stanu zanieczyszczenia powietrza na terenie miasta;
- Częściowe ograniczenie ruchu kołowego na terenie miasta m.in. poprzez: zmniejszenie tranzytu, wprowadzenie systemu ruchu uspokojonego, propagowanie komunikacji rowerowej, pieszej i kolejowej;
- Ograniczenie emitorów zanieczyszczeń, związane z modernizacją istniejących pieców grzewczych i kotłowni – stworzenie systemu zachęt dla przechodzenia na ogrzewanie gazowe i elektryczne.
- Likwidację żuźlowych nawierzchni ulic. (kurz)

5.2. W zakresie ochrony przed hałasem i drganiami związanymi z funkcjonowaniem linii WKD oraz masową komunikacją kołową w Al. Jerozolimskich (drodze wojewódzkiej nr 719), wymagane jest:

- Poprawa stanu nawierzchni, w ramach modernizacji i rozbudowy Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719);
- Unowocześnienie taboru i urządzeń kolejowych WKD;
- Wprowadzenie i uzupełnienie pasów zieleni izolacyjnej;
- W szczególnych przypadkach możliwość realizacji ekranów akustycznych (poprzedzona studiami architektonicznymi i krajobrazowymi otoczenia);
- Propagowanie zabudowy o funkcjach usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719) i przystanków WKD;
- Renowacja akustyczna istniejących budynków położonych w zasięgu uciążliwości, poprawa warunków izolacyjności akustycznej; zasięg stref uciążliwości należy wyznaczyć w planach miejscowych.

Nowe obiekty powstające w zasięgu uciążliwości związanej z hałasem i drganiami, powinny posiadać własne zabezpieczenia techniczne (ściany zewnętrzne o odpowiedniej izolacyjności, 3- szybowe okna itp.)

5.3. Lokalizacja nowego cmentarza na terenie lasu Młochowskiego powinna być poprzedzona oceną skutków wpływu na środowisko przyrodnicze, oraz analizą możliwości dojazdu i parkowania. Należy jednocześnie rozważyć możliwość udziału miasta w planowanej realizacji cmentarza na terenie wsi Żółwin, jako alternatywy dla proponowanej lokalizacji na terenie lasu Młochowskiego.

5.4. Na terenie miasta należy stosować nieuciążliwe przepompownie ścieków, bezskratkowe, nie wymagające wyznaczania strefy uciążliwości.

5.5. Zakazuje się lokalizowania na terenie miasta zabudowy i obiektów uciążliwych, a szczególnie stacji benzynowych, stacji obsługi, zakładów produkcyjnych oraz obiektów generujących wzmożony ruch samochodowy. W stosunku do istniejących obiektów, np. składu węgla, nakazuje się ich modernizację i ograniczenie uciążliwości do terenu działki własnej.

6. Ustala się ochronę elementów środowiska przyrodniczego zgodnie z przepisami szczególnymi, obejmującą:

- Cały teren miasta, stanowiący strefę zurbanizowaną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. Urzędowy Woj. Warszawskiego nr 43 poz. 149).
- Tereny rezerwatów przyrody:
 1. Rezerwat leśny „Parów Sójek”;
 2. Rezerwat leśny im. Bolesława Hryniewieckiego;
 3. Rezerwat faunistyczny „Zaborów” im. Witolda Tyrakowskiego;
 Zakres ochrony szczególnej zgodnej ze specyfikacją rezerwatów.
- Drzewa, grupy drzew oraz głązy narzutowe stanowiące pomniki przyrody (zgodnie z wyszczególnieniem w części „uwarunkowań studium”, rozdział „uwarunkowania przyrodnicze”, punkt „pomniki przyrody”).

6.1. W planach miejscowych opracowanych na obszarze Podkowy Leśnej należy określić zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie rezerwatów i pomników przyrody, obejmujące:

- Zakaz wprowadzania zabudowy i prowadzenia prac ziemnych;
- Ograniczenie utwardzania terenów;
- Wyznaczenie indywidualnych stref ochronnych dostosowanych do specyfiki poszczególnych obiektów, oraz uwzględniać zasady ochrony środowiska wynikające z ustaleń dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

6.2. W planach miejscowych terenów sąsiadujących z miastem należy postulować zachowanie:

- Istniejącej roślinności, w tym lasów i zadrzewień;
- Istniejącej rzeźby terenu oraz naturalnego, otwartego krajobrazu;
- Naturalnych warunków wodnych oraz przebiegu cieków wodnych;

zgodnie z ustaleniami dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

RYSUNEK 4

skala 1:10000

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

STUDIUM MIASTA - OGRODU PODKOWA LEŚNA



Rozdział 4. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.

1. Ustala się ochronę układu przestrzennego miasta – ogrodu Podkowa Leśna w zakresie: parcelacji, siatki ulicznej, układu głównych przestrzeni publicznych i układów terenów zieleni zgodnie z wpisem do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nr rej. 1194a, z dnia 22 października 1981 roku.

2. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych na terenie miasta:

- Obiektów wpisanych do rejestru zabytków (obiekty wyszczególnione w punkcie „obiekty na terenie miasta wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”, rozdział 5, w części „uwarunkowań studium” i oznaczone na rysunku studium);
- Obiektów objętych ochroną konserwatorską (obiekty wyszczególnione w punkcie „obiekty na terenie miasta objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”, rozdział 5, w części „uwarunkowań studium” i oznaczone na rysunku studium);
- Obiektów archeologicznych (obiekty wyszczególnione w punkcie „obiekty archeologiczne na terenie miasta objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”, rozdział 5, w części „uwarunkowań studium” i oznaczone na rysunku studium) – na obszarach, których wszelkie zmiany w użytkowaniu terenu i działania inwestycyjne ingerują w strukturę gruntu (poniżej 30 cm od istniejącego poziomu terenu) muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi polegającymi na zadokumentowaniu i wyeksplorowaniu zachowanych w ziemi śladów pradziejowego osadnictwa.

3. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zawrzeć wytyczne konserwatorskie dla obiektów objętych ochroną prawną.

W stosunku do budynków zabytkowych preferuje się użytkowanie zgodne z ich pierwotną funkcją. Dopuszcza się zmianę funkcji i adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ich historycznej formy oraz doboru programu łączącego funkcje kulturowe, społeczne z funkcjami komercyjnymi.

4. Wyznacza się elementy założenia przestrzennego do odtworzenia zgodnie z pierwotnym planem parcelacyjnym miasta:

- Okrągły plac u zbiegu ul. Głównej, przedłużenia ul. Ogrodowej i ul. Sarniej;
- Regularny plac na zakończeniu Al. Lipowej, u zbiegu ul. Bukowej, ul. Topolowej i ul. Sosnowej; zachowanie pieszego dojścia do lasu Młochowskiego poprzez ul. Prusa i likwidacja prowizorycznego wjazdu w ul. Słowackiego;
- Założenie osiowe ul. Wrzosowej;

Historyczne przestrzenie ulic i placów należy wyznaczyć poprzez: lokalizację ogrodzeń działek, ukształtowanie nawierzchni, wprowadzenie mebli ulicznych, oświetlenia i zieleni; na podstawie indywidualnych projektów.

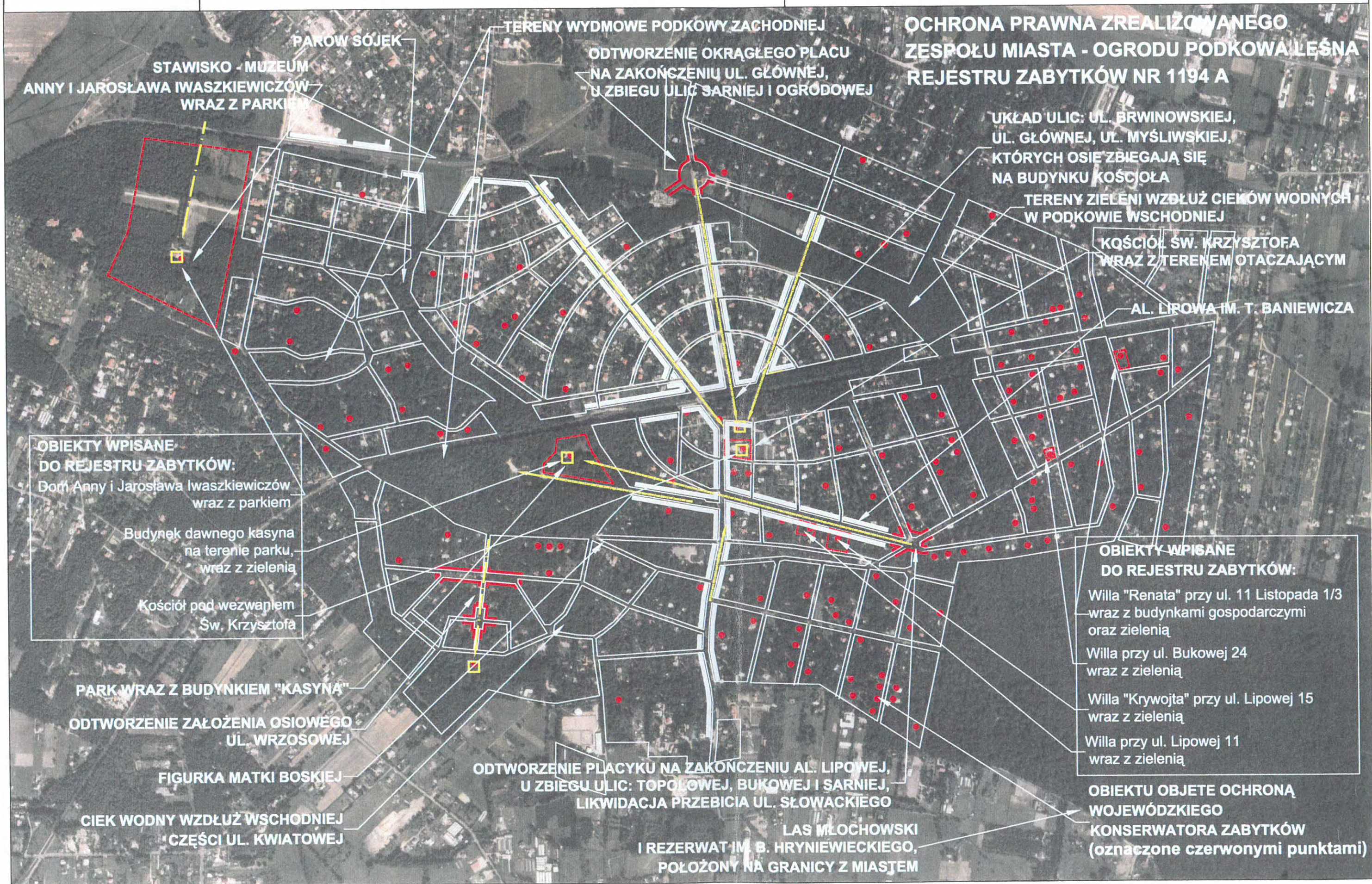
5. Na terenie Podkowy Leśnej należy zachować i rozwijać istniejące ośrodki życia kulturalnego miasta: kościół św. Krzysztofa, Miejski Ośrodek Kultury, muzeum Iwaszkiewiczów, Liceum Społeczne, Szkoły Podstawowe i Gimnazja oraz Bibliotekę.

RYSUNEK 5

skala 1:10000

ZASADY OCHRONY
ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STUDIUM MIASTA - OGRODU
PODKOWA LEŚNA



Rozdział 5. KOMUNIKACJA.

1. Podstawowymi zadaniami w zakresie obsługi komunikacyjnej Podkowy Leśnej są:

- Poprawa warunków ruchu na terenie miasta, w zakresie obsługi ruchu lokalnego mieszkańców miasta;
- Stworzenie warunków dla współistnienia ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego, właściwego dla terenów zamieszkania;
- Ograniczenie ruchu tranzytowego nie związanego z obsługą miasta;
- Zapewnienie wysokiego standardu komunikacji masowej – Warszawska Kolejka Dojazdowa.

2. Układ komunikacyjny na terenie miasta:

2.1. Ze względu na walory przyrodnicze i kulturowe oraz charakter mieszkaniowy miasta, cały obszar Podkowy Leśnej należy sklasyfikować pod względem komunikacyjnym, jako Obszar Zamieszkania (zgodnie z ustawą prawo o ruchu drogowym). Jest to związane z obowiązkiem ograniczenia prędkości na terenie obszaru oraz stworzenia warunków równorzędności ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego na ulicach dojazdowych.

2.2. Określa się następującą klasyfikację ulic na terenie miasta:

- ulice główne prowadzące ruch tranzytowy – Al. Jerozolimskie (droga wojewódzka nr 719);
- ulice lokalne miejskie: ul. Brwinowska, ul. 1 Maja, al. Lipowa, ul. Bukowa, ul. Gołębia, ul. Zachodnia, ul. Parkowa, ul. Orla, ul. Słowicza, ul. Lotnicza, ul. Jelenia, ul. Główna ul. Myśliwska;
- ulice dojazdowe i dojazdy – pozostałe ulice na terenie miasta.

2.3. Główny dojazd do miasta należy zachować od strony Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719), poprzez: skrzyżowanie z ul. Brwinowską oraz wloty ul. Gołębiej i ul. Bukowej od strony Otrębus.

2.4. W związku z planowaną modernizacją Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719) związanej z rezerwą pasa terenu, należy negocjować wprowadzenie zadania ujętego w programach wojewódzkich do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zalecane jest wystąpienie do Zarządu Województwa Mazowieckiego o przyspieszenie prac projektowych i realizacyjnych związanych z poszerzeniem Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzkiej nr 719), oraz modernizacją wyjazdu w rejonie Otrębus (realizacja prawoskrętu).

3. Wprowadzanie zasad ruchu uspokojonego.

3.1. Ustala się wprowadzenie na terenie miasta całościowego systemu urządzeń i zasad kształtowania ulic związanego ze spowolnieniem i ograniczeniem ruchu kołowego, obejmującego m. in. modernizację nawierzchni, kształtowanie przekroju ulicy, wprowadzanie przestrzeni pieszo-jezdnych, realizację progów zwalniających itp. Działania te mają na celu:

- zachowanie ruchu kołowego o charakterze lokalnym i dojazdowym dla mieszkańców Podkowy Leśnej;

- spowolnienie ruchu na terenie miasta i poprawę warunków bezpieczeństwa, szczególnie w centrum miasta w rejonie szkoły, kościoła i przystanków WKD;
- udostępnienie ulic dla ruchu pieszego i rowerowego
- utrudnienie ruchu tranzytowego na terenie miasta – dojazdu do miejscowości położonych po południowej stronie Podkowy Leśnej. (Ruch tranzytowy powinien być ograniczony do ul. Brwinowskiej i ul. Gołębiej.)

3.2. Elementy ruchu uspokojonego należy realizować na podstawie projektów modernizacji i kształtowania ulic miejskich, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w studium. Projekty te powinny mieć charakter indywidualny i obejmować całość zagadnień związanych z kształtowaniem przekroju ulicznego, a więc: lokalizacji uzbrojenia, możliwości lokalizacji szpalerów drzew, jezdni z zatopionym krawężnikiem, chodniki jedno lub obustronne.

4. Ograniczenie ruchu tranzytowego przez teren miasta.

4.1. W zakresie ograniczenia ruchu tranzytowego przez teren miasta postuluje się określenie w planach miejscowych gmin sąsiednich warunków dla obsługi terenów położonych po północnej stronie Podkowy Leśnej. Wymaga to wyznaczenia drogi obwodowej w stosunku do miasta łączących tereny Żółwina i Owczarni z Al. Jerozolimskimi (drogą wojewódzką nr 719). W studium proponuje się następujące przebiegi:

- Wariant 1

Od strony Żółwina poprzez ul. Nadarzyńską, ul. Żółwińską, do ul. Grodzkiej wzdłuż linii WKD, przekroczenie torów przy przystanku Podkowa Leśna Zachodnia, poprzez ul. Zachodnią, ul. Letniskową na granicy miasta i drogą pomiędzy parkiem Stawiska a szpitalem w Turczynku do skrzyżowania z Al. Jerozolimskimi (drogą wojewódzką nr 719).

Droga przebiega przez teren miasta wykorzystując istniejący przejazd przez tory przy przystanku Podkowa Leśna Zachodnia.

- Wariant 2

Od strony Żółwina i Owczarni poprzez ul. Owczarską, ul. Mieszka I, przedłużenie do drogi pomiędzy parkiem Stawiska a szpitalem w Turczynku i do skrzyżowania z Al. Jerozolimskimi (drogą wojewódzką nr 719).

Droga w całości przebiega poza terenem miasta, natomiast w dwóch miejscach przecina tory kolejowe – linię w kierunku Grodziska i linię w kierunku Milanówka.

4.2. Należy postulować realizację drogi obwodowej poza terenem miasta, zgodnie z proponowanymi wariantami 1 lub 2 (rys nr 6 – schemat komunikacji), poprzez:

- wystosowanie wniosków do planów miejscowych i studiów gminy Brwinów i Milanówek oraz do studiów Województwa Mazowieckiego, warunkujących rozwój i porządkowanie terenów Żółwina i Owczarni zapewnieniem niezależnego dojazdu;
- wystąpienie do Zarządu Województwa Mazowieckiego z żądaniem wykonania opracowania o charakterze komunikacyjno - przestrzennym dla potrzeb realizacji drogi obwodowej; opracowania powinno analizować wskazane warianty pod względem możliwości realizacji, ograniczenia występujących kolizji, proponować optymalny przebieg drogi i procedurę jej realizacji.

4.3. Ponadto należy podjąć działania związane z:

- Dopuszczeniem ruchu tranzytowego w kierunku Żółwina i Owczarni wyłącznie poprzez ul. Brwinowską i ul. Gołębią. (Ograniczenia dla ruchu tranzytowego w ciągu ul. Bukowej).

- Uspokojeniem ruchu na ulicach Podkowy Leśnej, zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami. Wprowadzenie progów zwalniających na ulicach co zniechęci kierowców do skracania sobie drogi przez miasto.
- Ograniczeniami w organizacji ruchu np.: wprowadzenie ulic jednokierunkowych, ograniczenie ruchu samochodów ciężarowych i ciągników rolniczych na terenie miasta, ograniczenie prędkości, wyznaczenia dróg dojazdowych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych. Rozwiązania związane z organizacją ruchu należy ująć w koncepcjach modernizacji ulic na terenie miasta.
- Ograniczaniem ilości wlotów na teren miasta, zwłaszcza od strony północnej i zachodniej oraz od strony lasu Młochowskiego.

5. Komunikacja masowa - Warszawska Kolejka Dojazdowa i PKP Brwinów.

5.1. Ze względu na wartość historyczną i przestrzenną przedwojennej linii kolejki dojazdowej oraz zapewnienie dogodnego dojazdu bezpośrednio do centrum Warszawy należy bezwzględnie zachować i propagować rozwój komunikacji WKD.

5.2. Należy popierać działania zmierzające do stworzenia programu obejmującego:

- Poprawę standardu użytkowania kolejki – zwiększenie częstotliwości kursowania pociągów, modernizację taboru i urządzeń technicznych, w tym przecięć linii kolejowej z ulicami;
- Skrócenie czasu dojazdu do Warszawy;
- Efektywne wykorzystanie i urządzenie terenów wokół przystanków WKD, lokalizację funkcji łączących usługi i obsługę podróży;
- Promocję połączeń WKD w zakresie szybkiego i sprawnego dojazdu do centrum Warszawy oraz atrakcyjnego połączenia dla obsługi turystyki;
- Umożliwienie połączenia WKD z komunikacją samochodową poprzez lokalizację miejsc parkingowych, przechowalnię rowerów w rejonie przystanków WKD i PKP;
- Należy rozważyć możliwość wprowadzenia komunikacji mikrobusowej na trasie Żółwin – Brwinów, łączącej tereny Podkowy Leśnej z przystankiem PKP.

6. Rozwój ruchu rowerowego i pieszego na terenie miasta

6.1. Ustala się utrzymanie ruchu rowerowego, jako równorzędnego z ruchem kołowym i pieszym na terenie miasta, poprzez:

- Poprawę stanu nawierzchni i urządzeń ulic miejskich, urządzenie parkingów rowerowych (na podstawie projektów realizacyjnych poszczególnych ulic i przestrzeni publicznych);
- Kształtowanie ponadlokalnych powiązań rowerowych - dróg rowerowych w kierunkach: Milanówka, Brwinowa, Żółwina, Owczarni, Otrębus i Nadarzyna, we współpracy sąsiednimi gminami;
- Kształtowanie turystycznych szlaków dostępnych dla rowerzystów na terenach lasu Młochowskiego oraz terenach zieleni miejskiej – opracowanie planów urządzania terenów leśnych i parkowych pod kątem turystyki rowerowej

6.2. Ustala się zachowanie i rozwój szlaków turystycznych na terenie miasta i lasu Młochowskiego.

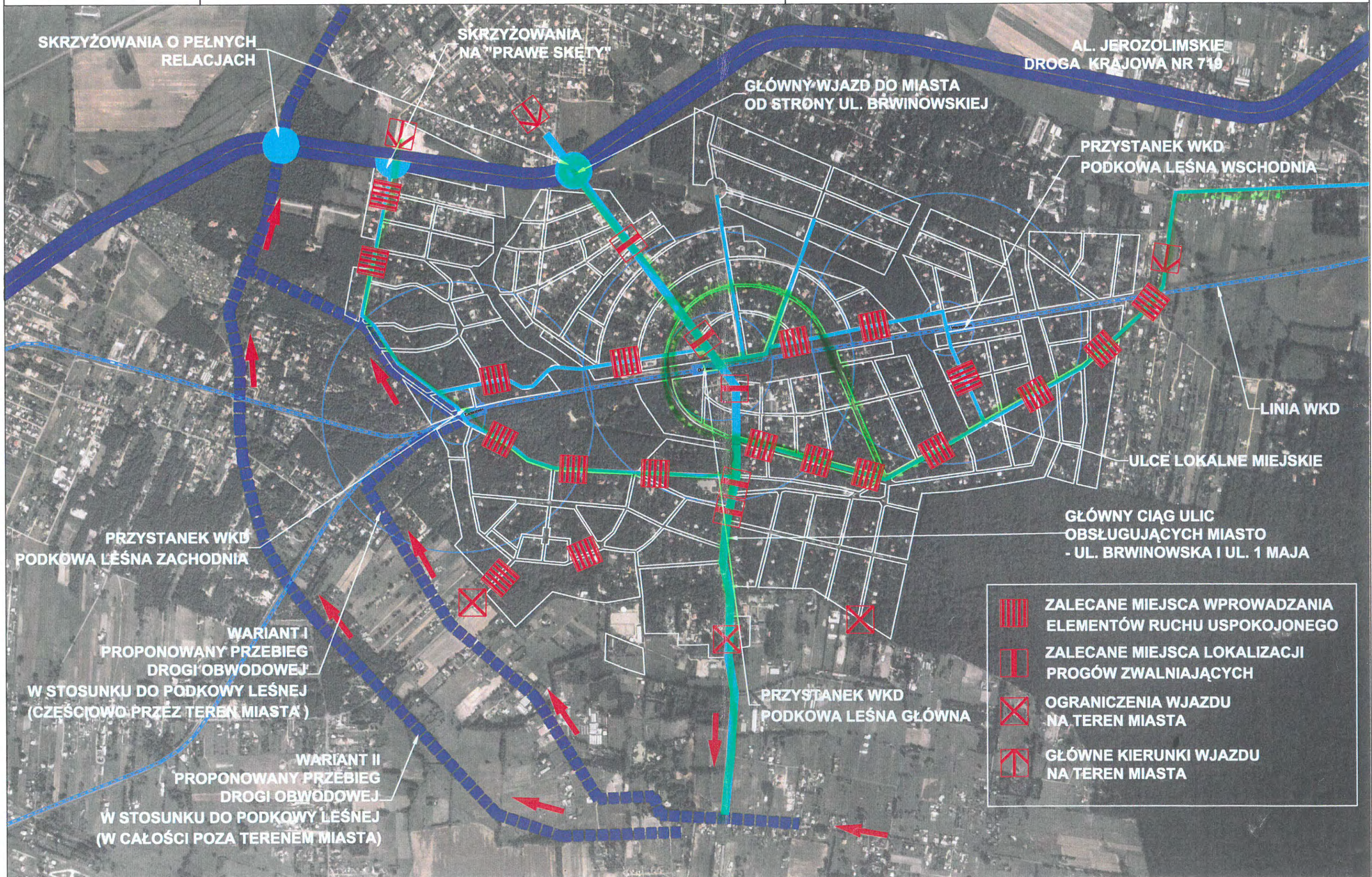
RYSUNEK 6

skala 1:15000

SCHEMAT UKŁADU KOMUNIKACJI

STUDIUM MIASTA - OGRODU

PODKOWA LEŚNA



Rozdział 6. UZBROJENIE.

1. Ustala się poprawę warunków użytkowania budynków oraz standardu terenów miejskich poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. W zakresie sieci wodociągowej:

- Realizację sieci wodociągowej obejmującej teren całego miasta – zapewnienie warunków dla podłączenia wszystkich budynków mieszkaniowych i usługowych (zgodnie z indywidualnymi projektami sieci) - kontynuacja realizowanych prac.
- Poprawę warunków ochrony przeciwpożarowej na terenie miasta poprzez realizację hydrantów ulicznych (zgodnie z projektami sieci).
- Ograniczenie użytkowania indywidualnych ujęć wody (studni na działkach) wyłącznie do celów awaryjnych, na rzecz miejskiej sieci wodociągowej. Wymaga to zapewnienia wysokiego standardu obsługi, bezawaryjności, właściwego ciśnienia, dobrej jakości wykonania sieci i przyłączy oraz dobrej jakości wody. Ograniczenie użytkowania studni będzie miało korzystny wpływ na poziom wód gruntowych i stan środowiska naturalnego.
- Doprowadzenie wody z ujęć położonych poza terenem miasta.
- Wprowadzenie zakazu realizacji nowych ujęć wody (bez wykonania specjalistycznych badań geologicznych i hydrologicznych obszaru całego miasta), wszelkie nowe inwestycje mieszkaniowe i usługowe należy zaopatrywać z sieci wodociągowej

3. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:

- Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej obejmującej teren całego miasta – zapewnienie warunków dla podłączenia wszystkich budynków mieszkaniowych i usługowych (zgodnie z indywidualnymi projektami sieci). Kontynuacja realizowanych prac.
- Sieć kanalizacyjną należy wykonać w układzie grawitacyjno – pompowym, ze względu na ograniczenie głębokości wykopów oraz zagłębienia przewodów.
- Ścieki będą odprowadzane i oczyszczane poza terenem gminy na podstawie porozumienia z gminami sąsiednimi.
- Likwidacja lub ograniczenie użytkowania szamb i indywidualnych zbiorników w miarę przyłączania budynków do sieci kanalizacyjnej.
- Wprowadzenie zakazu realizacji nowych szamb i zbiorników bezodpływowych na terenie miasta, wszelkie nowe inwestycje mieszkaniowe i usługowe należy podłączyć do sieci kanalizacyjnej.

4. Kontynuacja realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest obecnie zadaniem priorytetowym na terenie miasta.

5. W zakresie gospodarki wodami opadowymi:

- Ustala się odprowadzenie wód opadowych do gruntu oraz do istniejących cieków wodnych.

6. W zakresie sieci energetycznej:

- Ustala się zachowanie, eksploatację i rozbudowę istniejącej na terenie miasta sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

- Ze względu na podniesienie standardu przestrzeni publicznych należy przewidzieć docelowe skablowanie istniejących sieci napowietrznych oraz wprowadzenie infrastruktury związanej z oświetleniem ulic i terenów zieleni (ująć w ramach koncepcji modernizacji i urządzania poszczególnych ulic i terenów).
- Lokalizację nowych obiektów usługowych należy powiązać z rozbudową sieci, oraz budowę nowych stacji transformatorowych na działkach.

7. W zakresie sieci gazowej:

- Ustala się zachowanie, eksploatację i rozbudowę istniejącej na terenie miasta sieci średniego ciśnienia..
- Przewiduje się zaopatrzenie budynków w gaz dla celów socjalno – bytowych oraz dla potrzeb ogrzewania.
- Wokół istniejących i realizowanych sieci i urządzeń gazowych na terenie miasta należy zachować strefy ochronne zgodnie z rozporządzeniem MPiH z 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139)

8. W zakresie ogrzewania budynków:

- Istniejącą i powstającą zabudowę należy zaopatrywać w ciepło z indywidualnych pieców grzewczych.
- Preferuje się stosowanie przyjaznych dla środowiska systemów ogrzewania budynków: gazowych, elektrycznych lub niekonwencjonalnych (np. pompy ciepła), ograniczających zanieczyszczenie powietrza. Konieczne jest propagowanie idei wymiany pieców opalanych węglem na piece elektryczne i gazowe.
- W nowych budynkach oraz budynkach modernizowanych zakazuje się stosowania paliw stałych dla potrzeb ogrzewania.
- Należy zachować istniejący skład węgla zaopatrujący znaczną część zabudowy na terenie miasta, pod warunkiem poprawy warunków składowania, uporządkowania terenu, ograniczenia uciążliwości w stosunku do sąsiadującej zabudowy.

9. W zakresie telekomunikacji:

- Ustala się zachowanie, eksploatację i rozbudowę istniejącej na terenie miasta sieci teletechnicznej.
- Ze względu na podniesienie standardu przestrzeni publicznych należy przewidzieć docelowe skablowanie istniejących sieci napowietrznych (przebudowę ująć w ramach koncepcji modernizacji i urządzania poszczególnych ulic).
- Przewiduje się rozwój niekonwencjonalnych sieci komunikacyjnych: telefonii komórkowej, sieci Internet, telefonii radiowej.

10. W zakresie utylizacji odpadów stałych

- Promowanie segregacji odpadów stałych – edukacja ekologiczna;
- W celu uniknięcia zaśmiecania terenów otwartych należy rozważyć zapewnienie możliwości zorganizowanego, odbioru śmieci i sezonowego odbioru opadłych liści, w ramach programów ochrony środowiska należy rozważyć możliwość uzyskania środków na ten cel;
- Zorganizowanie sprzątnięcia terenów publicznych;
- Utrzymanie porządku i czystości na działkach niezabudowanych.

11. Wszelkie prace ziemne na terenie miasta, a w szczególności wykopy pod sieci liniowe, należy wykonać w sposób jak najmniej kolidujący z naturalnym środowiskiem:

- Wykopy głębokie, poniżej poziomu wód gruntowych wykonywać tylko w szczególnych wypadkach, w konsultacji z zarządem miasta.
- Minimalizować czas trwania prac ziemnych i zasypywać wykopy natychmiast po wykonaniu pracy.

Rozdział 7. POSTULATY EKONOMICZNE – PROGRAMOWE.

1. Ze względu na ograniczony obszar miasta oraz wysoki stopień nasycenia istniejącą zabudową należy optymalnie wykorzystać dostępne tereny inwestycyjne zarówno gminne, jak i prywatne.

2. Studium przewiduje podział działań inwestycyjnych na 3 kategorie:

- Realizację budynków mieszkalnych na wolnych działkach budowlanych;
- Realizacja obiektów usługowych o charakterze komercyjnym, towarzyszących głównym przestrzeniom publicznym miasta;
- Aktywizacja i uzupełnienie terenów usługowych o charakterze społecznym, towarzyszących terenom zieleni.

3. Uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej na terenie miasta:

3.1. Postuluje się dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej w formie jednorodzinnych, rezydencjonalnych domów wolnostojących o architekturze dostosowanej do charakteru miasta – ogrodu.

Dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie na działkach niezainwestowanych lub wymianę istniejącej zabudowy o niskim standardzie

3.2. Nowa zabudowa mieszkaniowa powinna spełniać określone w planach miejscowych warunki, a w szczególności:

- Wysokość budynku nie większa niż 2,5 kondygnacji (tj. parter, piętro i użytkowe poddasze pod spadzistym dachem) oraz nie większa niż 12m licząc od poziomu ziemi do najwyższej krawędzi dachu.
- Preferencje dla stosowania dachów spadzistych o nachyleniu połaci 30 - 40°.
- Intensywność zabudowy i dopuszczalną łączną powierzchnię utwardzoną na terenie działki obejmującą zabudowę ścieżki, podjazdy, budynki gospodarcze itp.
- Możliwość budowy na działkach jednego budynku mieszkalnego oraz budynków pomocniczych o wysokości jednej kondygnacji i kubaturze ograniczonej do max. 250 m³.

Na terenie miasta powinno obowiązywać zachowanie minimum 70 – 85% powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio dla stref funkcjonalnych.

Do terenów powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się terenów zabudowy oraz utwardzonych części działki – tarasów, dojazdów, ścieżek pieszych.

- Lokalizacja budynku na działce i jego gabaryty dostosowane do istniejącego drzewostanu. W przypadku konieczności usunięcia drzew, należy wytypować egzemplarze najsłabsze lub mniej wartościowe oraz przewidzieć nasadzenia zastępcze.
- Zakaz lokalizowania domów bezpośrednio przy granicy działki, za wyjątkiem sytuacji szczególnych określonych w planie miejscowym.
- Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością dla działek w strefie zabudowy miejskiej, minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością dla działek w strefie zabudowy rezydencjonalnej. W stosunku do działek większych niż 2000 m² należy zachować 80 – 85% terenu zieleni.

Powyższe warunki należy również stosować w odniesieniu do budynków mieszkalnych modernizowanych, przebudowywanych oraz w przypadku wymiany zabudowy na działce.

3.3. Nowa Zabudowa realizowana na terenie miasta powinna harmonizować z budynkami w najbliższym otoczeniu.

4. Obiekty o charakterze komercyjnym, towarzyszące głównym przestrzeniom publicznym:

4.1. Studium wyznacza potencjalne tereny inwestycyjne wzdłuż głównych przestrzeni publicznych, dla potrzeb lokalizacji usług o charakterze komercyjnym i miastotwórczym:

- Tereny wzdłuż Al. Jerozolimskich (drogi wojewódzka nr 719) na granicy z Brwinowem;
- Tereny pomiędzy Al. Jerozolimskimi (drogą wojewódzka nr 719) i ul. Orlą;
- Działka dawnego Zajazdu przy wylocie ul. Brwinowskiej;
- Tereny przy przystanku Podkowa Leśna Główna pomiędzy ul. Słowiczą a linią WKD;
- Teren kolejowy w sąsiedztwie Miejskiego Ośrodka Kultury;

4.2. Na wskazanych terenach preferuje się zabudowę usługową o programie: handlowym, gastronomicznym, rozrywkowym, usługowym, hotelowym (np. teren dawnego „Zajazdu”), obsługi finansowej (filia banku w rejonie przystanku WKD) itp.

Program i skala zabudowy powinny być dostosowane do lokalnych warunków, otoczenia, a także powinny podkreślać unikalny charakter i wysoki standard miasta – ogrodu.

4.3. Nowa zabudowa usługowa powinna spełniać określone w planach miejscowych warunki a w szczególności:

- Wysokość zabudowy nie większa niż 2,5 – 3 kondygnacji, maksimum 12m.
- Obowiązek stosowania dachów spadzistych a nachyleniu połaci 30 - 40°.
- Intensywność zabudowy określoną indywidualnie dla poszczególnych działek.
- Długość elewacji nie większą niż 20m.
- Zachowanie istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz powierzchni biologicznie czynnych określonych indywidualnie dla poszczególnych działek.

4.4. Przyjmuje się zasadę łączenia funkcji komercyjnych z funkcjami związanymi z obsługą mieszkańców.

4.5. Wykorzystanie budynku „Kasyna” znajdującego się na terenie parku miejskiego może obejmować funkcje komercyjne, w miarę możliwości należy zachować ich dostępności dla mieszkańców miasta.

5. Obiekty usługowe o charakterze społecznym, towarzyszące terenom zieleni:

5.1 Studium wyznacza potencjalne tereny podlegające aktywizacji i uzupełnieniom w zakresie rozwoju obiektów usługowych o charakterze społecznym:

- Teren parku Stawiska;
- Teren kompleksu parku miejskiego;
- Działka szkoły podstawowej przy ul. 1 Maja;
- Tereny zieleni i działek przy ul. Kwiatowej, w rejonie willi państwa Michałowskich;
- Tereny otwarte i rekreacyjne w rejonie ul. Głogów.

5.2. Biorąc pod uwagę, iż program podstawowy dla obsługi mieszkańców, w zakresie: oświaty, zdrowia, administracji i kultury, jest dobrze rozwinięty na terenie miasta, konieczny stał się rozwój programu społecznego mającego na celu podniesienie standardu życia w mieście, dostosowanego do potrzeb mieszkańców Podkowy oraz przyciągającego wybrane grupy społeczne, zawodowe i kulturowe spoza terenu miasta.

Na wskazanych terenach preferuje się rozwój obiektów i urządzeń o programie: kulturowym, edukacji społecznej, sportowym i rekreacyjnym (np. boiska, korty, pływalnia), rozrywkowym, turystycznym (hotele, pensjonaty) itp. Postuluje się rozwój ośrodków hippicznych stanowiących o specyfice Podkowy w powiązaniu z innymi funkcjami rekreacyjnymi. Dobór programu powinien uwzględniać samo-finansowanie się inwestycji umożliwiające częściowe pokrycie kosztów utrzymania terenów zieleni i obiektów zabytkowych.

6. Należy poprawiać stan bezpieczeństwa mieszkańców miasta poprzez utrzymanie posterunku policji i zachowanie pełnej obsady kadrowej.

7. Pozyskanie nowych terenów inwestycyjnych dla miasta, jest możliwe poprzez przyłączenie nowych terenów, co wymaga:

- Konsultacji społecznych z mieszkańcami i właścicielami terenów proponowanych do przyłączenia;
- Oficjalnego wystąpienia do Gminy Brwinów i podjęcia negocjacji odnośnie korekty granicy administracyjnej;
- Wystosowania wniosku o zmianę granic administracyjnych do Zarządu Województwa Mazowieckiego.

Z przestrzennego punktu widzenia do obszaru Podkowy Leśnej należy włączyć częściowo zabudowane obszary położone pomiędzy Al. Jerozolimskimi (drogą wojewódzką nr 719) i ul. Wiewiórek, na których zachowany jest charakter miasta – ogrodu.

8. Postuluje się w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego rozważenie możliwości przeznaczenia części terenów położonych przy ul. Wilczej na cele budownictwa mieszkaniowego. W rejonie ul. Jaworowej należy zachować ciąg terenów zieleni.

9. Ze względu na brak możliwości rozbudowy istniejącego cmentarza przy ul. Ogrodowej należy rozważyć możliwość lokalizacji nowego cmentarza na terenie lasu Młochowskiego przy leśniczówce „Na Dębaku” lub we współpracy z gminą Brwinów na terenie wsi Żówin.

Rozdział 8. PLANOWANIE - OPRACOWANIA PLANISTYCZNE.

1. Do zadań miasta należy prowadzenie prac planistycznych i opracowań branżowych, stanowiących podstawę do:

- wydawania decyzji o warunkach zagospodarowania i zabudowy terenów, pozwoleń na budowę oraz koordynacji działań inwestycyjnych na terenie miasta;
- ochrony przed zabudową i degradacją terenów zieleni;
- określenia długofalowej polityki w poszczególnych branżach, mającej na celu likwidację działań szkodliwych i propagowania działań pozytywnych dla kształtowania środowiska na terenie miasta;
- uszczegółowienia zasad zagospodarowania najistotniejszych przestrzennie części miasta: głównych przestrzeni publicznych, ulic, terenów zieleni, otoczenia przystanków WKD itp.;
- podjęcie dyskusji społecznej i zapoznanie mieszkańców z planami dotyczącymi rozwoju miasta.

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2.1. Ustala się opracowanie aktualnej wersji planu zagospodarowania przestrzennego Podkowy Leśnej, w formule zgodnej z obowiązującą ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowy plan powinien zastąpić dotychczasowy miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, uchwalony dnia 24 listopada 1994 roku (Uchwała Rady Miasta Podkowa Leśna Nr 18/VI/94) oraz uwzględniać ustalenia opracowanych dotychczas zmian planu.

2.2. Plan należy sporządzić na mapie w skali 1:2000 i uszczegółwić w stosunku do obowiązującego planu, między innymi poprzez określenie:

- szczegółowych gabarytów i standardów zabudowy;
- wytycznych architektonicznych dla nowych i modernizowanych budynków;
- minimalnych wielkości działek, zakazu wtórnego podziału działek, zakazu zagęszczania zabudowy poprzez realizację dodatkowych budynków na działce;
- szczegółowych zasad zagospodarowania i urządzania terenów publicznych (ulic, placów, terenów zieleni, przystanków WKD);
- szczegółowych wytycznych dotyczących ochrony i kształtowania zieleni na terenie miasta, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych;
- Podziału miasta na strefy;
- Ustalenie przekrojów ulic.

3. Prace studialne i projekty koncepcyjne.

3.1. Główne przestrzenie publiczne miasta należy objąć opracowaniami o charakterze koncepcji urbanistyczno-architektonicznej lub opracowaniami konkursowymi, mającymi na celu określenie szczegółowych zasad realizacyjnych ich urządzania i zagospodarowania:

- obszar centrum miasta, z terenami wokół przystanku Podkowa Leśna Główna oraz terenami wzdłuż ul. Brwinowskiej i ul. 1 Maja;

- park miejski wraz z budynkiem „kasyna”;
- tereny zieleni w otoczeniu Parowu Sójek;
- tereny zieleni wzdłuż ul. Bobrowej, w przedłużeniu ul. Bobrowej do cmentarza i ul. Jaworowej;
- park Stawisko;
- teren ciągu spacerowego Al. Lipowej i ul. Lilpopa, wraz z wejściem do lasu Młochowskiego (rejon ul. Prusa);
- tereny rekreacyjne i ciągi piesze na obszarze lasu Młochowskiego;

3.2. Należy opracować projekty koncepcyjne modernizacji i urządzenia dla poszczególnych ulic na terenie miasta. Projekty powinny być sporządzane w miarę postępu prac związanych z porządkowaniem i podnoszeniem standardu przestrzeni publicznych Podkowy Leśnej.

4. Koordynacja działań planistycznych, projektowych i realizacyjnych na terenie miasta

W zakresie konsultacji społecznej należy stworzyć systemu powszechnej informacji dla mieszkańców miasta dotyczący działań i akcji prowadzonych na terenie miasta, np. poprzez okresowe kwartalne dostarczanie ulotek informacyjnych bezpośrednio do domów.

5. Opracowania branżowe

Należy opracować szczegółowe ekspertyzy stanowiące podstawę dla prac planistycznych i dla prowadzenia świadomej polityki proekologicznej na terenie miasta:

- Dokumentację i ocenę stanu szaty roślinnej, w formie mapy, określającej aktualne zróżnicowanie zbiorowisk roślinnych i ich antropogenicznych przekształceń w powiązaniu z formą wykorzystania i zagospodarowania terenu;
- Przestrzenną analizę związków między stanem szaty roślinnej a warunkami hydrogeologicznymi, co da podstawy do oceny zagrożenia układów ekologicznych na całym terenie. Analiza taka może być wykonana na podstawie kilkunastu odpowiednio zlokalizowanych wierceń przebijających warstwę aeracji i saturacji najpłytszej warstwy wodonośnej. Próbkę przewiercanych gruntów powinny być poddane analizie granulometrycznej;
- Ocenę możliwości poprawy istniejącego stanu warunków wodnych, a zwłaszcza studium przywrócenia przepływu w Parowie Sójek;
- Ocenę zanieczyszczenia powietrza (zwłaszcza dwutlenkiem siarki, który działa wybitnie szkodliwie zarówno na ludzi, jak i na rośliny, zwłaszcza drzewiaste);
- Ocenę eutrofizacji i zanieczyszczenia gleb, przynajmniej w tych miejscach, gdzie nie stwierdzi się związków między złym stanem zadrzewień a obniżeniem zwierciadła wód gruntowych.