



KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM

MIASTA-OGRODU PODKOWA LEŚNA



AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ARCH. PIOTR SUDRA Sp. z o. o.

PRUSZKÓW LISTOPAD 2009

**AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ARCH. PIOTR SUDRA**

Sp. z o.o.

siedziba: 05-807 Podkowa Leśna, ul. Błońska 36
pracownia: 05-800 Pruszków, ul. Wojska Polskiego 16a paw. 43

tel./fax.: 758-90-86
tel./fax.: 759-93-22

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA SYNTEZA OPRACOWANIA

ZMNIEJSZENIE ALBUMOWE

Umowa Nr PiRM/54/2009 z dn. 27.04.2009r.

Miasta Podkowa Leśna

Z

Autorską Pracownią Architektury i Planowania Przestrzennego Arch. Piotr Sudra Sp. z o. o.

Autor kierujący: mgr inż. arch. Piotr Sudra
(upr. proj. nr 1/75; upr. Urb. 453/80)
Okręgowa Izba Urbanistów WA-202

Współpraca: inż. arch. Jacek Wiśniewski
inż. arch. Karolina Wawer

Pruszków, listopad 2009r.

OPRACOWANIE KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA

WYKONANE ZOSTAŁO W FORMIE:

- PLANSZ EKSPozycyjNYCH ZWIJANYCH, O FORMACIE 180 x 80 cm Z RYSUNKAMI W SKALI 1:1000, 1:2000 ORAZ BEZSKALOWEJ w liczbie 6 plus inwentaryzacja wykonana w 2008r.,
OPIS W FORMIE WYDRUKU A4,
- SYNTEZY OPRACOWANIA W FORMIE ALBUMOWEJ A3 ZAWIERAJĄCEJ CZĘŚĆ OPISOWĄ ORAZ RYSUNKI BĘDĄCE ZMNIEJSZENIEM RYSUNKÓW ZAWARTYCH NA PLANSZACH EKSPozycyjNYCH – 2 EGZEMPLARZE

ZE WZGLĘDU NA ZMNIEJSZONĄ CZYTELNOŚĆ SYNTEZY ALBUMOWEJ DLA ZAPOZNANIA Z KONCEPCJĄ ORAZ Z MATERIAŁAMI ANALITYCZNYMI NALEŻY ZAPOZNAĆ SIĘ Z PLANSZAMI EKSPozycyjNYMI, Z CZĘŚCIĄ OPISOWĄ, Z SYNTEZĄ ALBUMOWĄ ORAZ Z INWENTARYZACJĄ URBANISTYCZNĄ WYKONANĄ W ROKU 2008.
AUTOR OPRACOWANIA DEKLARUJE GOTOWOŚĆ UDZIELENIA WYJAŚNIEŃ DOTYCZĄCYCH KONCEPCJI.

OPRACOWANIE KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA POPRZEDZONE ZOSTAŁO WYKONANIEM W ROKU 2008 INWENTARYZACJI URBANISTYCZNEJ W SKALI 1:1000

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OPISOWA

ROZDZIAŁ I – PODSTAWA OPRACOWANIA

ROZDZIAŁ II – PRZEDMIOT OPRACOWANIA

ROZDZIAŁ III – FORMA OPRACOWANIA

ROZDZIAŁ IV – METODOLOGIA OPRACOWANIA

ROZDZIAŁ V – ANALIZY

- Stan obecnego zagospodarowania i zainwestowania, istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne – inwentaryzacja z roku 2008
- Stan własności działek
- Ustalenia formalno- prawne, Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta Ogrodu Podkowa Leśna na lata 2005- 2014, Studium Miasta Ogrodu Podkowa Leśna, Miejscowy Plan Zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowa Leśna
- Analiza dostępności publicznej terenów zgodnie ze stanem istniejącym
- Analiza dostępności publicznej terenów, w wyniku realizacji obowiązującego MPZP stan możliwy do zaistnienia

ROZDZIAŁ VI – OBSZAR CENTRUM PODKOWY LEŚNEJ W PLANACH HISTORYCZNYCH, PARCELACYJNYCH, MAPACH GEODEZYJNYCH, PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA

- Mapa okolic Brwinowa sprzed 1915r.
- Plan Miasta Ogrodu Podkowa Leśna z 1925r.
- Plan Miasta Ogrodu Podkowa Leśna z ok. 1930r.
- Plan gruntów pod nazwą hipoteczna „Podkowa Leśna” z roku 1936, Kopia zmniejszenia dokonanego w 1940r.
- Mapa geodezyjna osiedla Podkowa Leśna z 1968r.
- Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Osiedla Podkowa Leśna z 1961 r.
- Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ogrodu Podkowa Leśna z 1994r.

ROZDZIAŁ VII – KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA proponowane zagospodarowanie

- Koncepcja- Komentarz do rysunków
- Koncepcja- Etapowanie przekształceń Centrum Miasta Ogrodu Podkowa Leśna
- Koncepcja- Uwarunkowania formalne przekształceń Centrum Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej

TEZY KOŃCOWE

B. PLANSZE EKSPOZYCYJNE

1. INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA z roku 2008 – RYS. W SKALI 1:1000
Wykonana jako poprzedzająca Koncepcję Centrum

2. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA
PRZEGLĄD HISTORYCZNYCH MAP I PLANÓW MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA rysunki w różnej skali

- MAPA OKOLIC BRWINOWA z 1915r.
- PLAN MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA z 1925r.
- PLAN MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA z ok. 1930r.
- PLAN GRUNTÓW PODKOWA LEŚNA z 1936r.
- MAPA GEODEZYJNA OSIEDLA PODKOWA LEŚNA z 1968r.
- PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO z 1961r.
- PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO z 1994r.
- MAPA Z FOLDERU WYDANEGO Z OKAZJI 60 LECIA MIASTA z 1986r.

3. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA

- STAN WŁASNOŚCI DZIAŁEK rys. 1:2000
- ANALIZA DOSTĘPNOŚCI PUBLICZNEJ TERENÓW ZGODNIE ZE STANEM ISTNIEJĄCYM rys. 1:2000
- WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA rys. 1:2000
- ANALIZA DOSTĘPNOŚCI PUBLICZNEJ TERENÓW W WYNIKU REALIZACJI MPZP (stan możliwy do zaistnienia) rys. 1:2000

4. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA

USTALENIA FORMALNO- PRAWNE – ANALIZA:

- STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU NA LATA 2005- 2014 rys. bezskalowy
- STUDIUM MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA rys. 1:10000
- MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA rys. 1:2000

5. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA

ZDJĘCIA FOTOGRAFICZNE Z OBSZARU WYBRANE Z CA 1000

6. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA

UKŁAD FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNY rys. kolor, 1:1000

7. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA – OGRODU PODKOWA LEŚNA

- UKŁAD FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNY – REJONY PROPONOWANYCH PRZEKSZTAŁCEŃ rys. 1:1000
- UWARUNKOWANIA FORMALNE PRZEKSZTAŁCEŃ CENTRUM MIASTA ZGODNIE Z OPRACOWANĄ KONCEPCJĄ rys. bezskalowy
- ETAPOWANIE PRZEKSZTAŁCEŃ CENTRUM PODKOWY LEŚNEJ rys. bezskalowy

C. SYNTEZA ALBUMOWA

- część opisowa (jak w pkt. A)
- zmniejszenia rysunków zawartych na planszach ekspozycyjnych – 14 rysunków

ROZDZIAŁ I - PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawa formalna

Umowa nr PiRM/54/2009 (Dział 710 Rozdział 71095§4300) zawarta w dn. 27.04.2009r. w Urzędzie Miejskim w Podkowie Leśnej ul. Akacyjowa 39/41 pomiędzy Miastem Podkowa Leśna reprezentowanym przez Burmistrza Miasta Andrzeja Kościelnego a Autorską Pracownią Architektury i Planowania Przestrzennego arch. Piotr Sura Sp. z o. o. reprezentowaną przez Prezesa arch. Piotra Sudrę.

ROZDZIAŁ II – PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja zagospodarowania obszaru Centrum Podkowy Leśnej, określonego umownie w opracowaniu jako obszar ograniczony:

od północy- ul. Słowicza, Helenowska, Jelenią

od wschodu- ciekim wodnym- rowem w rejonie ul. Jaworowej- przystankiem WKD Podkowa Wschodnia

od południa- ul. Akacyjową, Klonową, Modrzewiową, Kościelną, Lipową, Lilpopa, Kwiatową, Parkową

od zachodu- rejonem Parowu Sójek oraz fragmentem Parku z Pałacykiem- Kasyno

Opracowanie jest wykonane w oparciu o prace analityczne poprzedzone wykonaną w roku 2008 inwentaryzacją urbanistyczną obszaru Centrum w skali 1:1000.

ROZDZIAŁ III – FORMA OPRACOWANIA

Opracowanie wykonane jest w formie kolorowych 6 plansz ekspozycyjnych (zwijanych) w formacie 180x80cm (plus inwentaryzacja z roku 2008), zawierających poszczególne rysunki problematyki opracowania w skali 1:1000 i 1:2000 oraz bezskalowe, z umieszczonymi na rysunkach komentarzami, opisami i wyjaśnieniami. Uzupełnieniem informacji zawartych na planszach jest część opisowa. Dla zapoznania się z opracowaniem należy zapoznać się zarówno z informacjami zawartymi na planszach- rysunkach w skali 1:1000, 1:2000, zapoznać się z częścią opisową, oraz z inwentaryzacją urbanistyczną obszaru wykonaną w skali 1:1000 w roku 2008r. Opracowanie ponadto wykonane zostało w formie syntezy albumowej w formacie A3, w 2 egzemplarzach. Dla dokładnego zapoznania się z koncepcją oraz uwarunkowaniami, ze względu na fakt, że szereg informacji, uwarunkowań i analiz było identyfikowane w trakcie prac i znajduje się w autorskich materiałach roboczych opracowania oraz w przemysłeniach autora opracowania, celowe jest wysłuchanie dodatkowych wyjaśnień autora. Ze względu na fakt, że prace analityczne i projektowe nad tematem były prowadzone ze znaczną szczegółowością, przedstawiona koncepcja na rysunkach 1:1000 i 1:2000 jest syntezą analiz i rozwiązań koncepcyjnych prowadzonych w skali dokładniejszej 1:500 i może być rozwinięta w dalszych opracowaniach projektowych.

ROZDZIAŁ IV - METODOLOGIA OPRACOWANIA

Przyjęta metodologia wykonania opracowania opiera się na wyznawanej przez autorów zasadzie projektowania urbanistycznego:

Podstawą prawidłowego projektu zagospodarowania winna być bardzo gruntowna znajomość obszaru opracowania, między innymi:

- stanu zainwestowania terenu,
- stanu zagospodarowania terenu,

- sposobu użytkowania terenu,
- istniejących powiązań funkcjonalno- przestrzennych ciągów pieszych, dojeżdżalności publicznej terenów (nawet abstrahując od formy własności terenu),
- wartości przyrodniczych obszaru,
- uwarunkowań ekofizjograficznych,
- wartości kulturowych- zabytkowych, tradycji lokalnych- zwyczajowego sposobu użytkowania,
- dotychczasowego rozwoju miejscowości (dotychczasowych planów zagospodarowania obszaru- w tym historycznych),
- stanu własności terenów,
- przyjętej Strategii Zrównoważonego rozwoju Miasta Ogrodu Podkowa Leśna na lata 2005-2014
- obowiązującego na obszarze obecnie prawa lokalnego:
 - Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej,
 - obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej,
- wykonanych na obszarze innych opracowań projektowych (np. projekt Parku, projekt szkoły, zatwierdzone projekty innych budynków),
- skutków finansowych obowiązującego prawa lokalnego (podjętych ustaleń w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania),
- istniejących na obszarze bieżących problemów funkcjonowania obszaru (np. parkingi, brak urzędzenia dojazdów dróg),
- potrzeb obszaru w zakresie programowym (program sportowy, kubatury sportowy, czy potrzebny jest docelowo nowy ratusz?, mieszkania komunalne, miejsca parkingowe, miejsca lądowania helikoptera pomocy medycznej, miejsca „targowe” itp.).

W szczególnym przypadku zabytkowego Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej ze względu na jego historycznie ukształtowany Plan znajomość ta jest niesłychanie ważna dla uniknięcia błędnych decyzji oraz w celu rzeczywistego rozwiązania szeregu istotnych problemów zagospodarowania miasta.

Dla potrzeb opracowywanej koncepcji Centrum Podkowy Leśnej autorzy wykorzystali uzyskane we własnym zakresie z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Grodzisku Mazowieckim archiwalne mapy w skali 1:1000 (w zasobach ośrodka nie istnieją mapy 1:500 obszaru). Powyższe mapy nie są przeznaczone do celów projektów inwestycyjnych, wymagają każdorazowo aktualizacji geodezyjnej. W związku z powyższym prowadzone prace koncepcyjne wymagały analiz ich aktualności w poszczególnych fragmentach obszaru oraz roboczych na potrzeby własne opracowania, aktualizacji stanu rzeczywistego nie ujętego na mapie. Stopień, dokładność, precyzyjność i uwzględnienia rzeczywistego stanu zagospodarowania zidentyfikowanego w oparciu o własne wizje terenu i naniesienie (niegeodezyjne), uzależniony był od wagi problemu, rejonu do rozwiązania koncepcyjnego.

Dla potrzeb opracowania wykorzystywano posiadane w pracowni materiały, takie jak zdjęcia lotnicze, zdjęcia z terenu, materiały archiwalne własne oraz zbierane w PKP oraz innych instytucjach.

ROZDZIAŁ V – ANALIZY

STAN OBECNEGO ZAGOSPODAROWANIA I ZAINWESTOWANIA, ISTNIEJĄCE POWIĄZANIA FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNE – INWENTARYZACJA Z ROKU 2008 W SKALI 1:1000

Przeprowadzone prace analityczne to dokładna analiza obecnego zagospodarowania i zainwestowania oraz użytkowania terenu, prowadzone w czasie wielokrotnych wizji lokalnych w

różnych porach roku oraz sytuacjach użytkowania. Analizy te były przez autorów prowadzone na bieżąco, wielokrotnie, ze względu na zamieszkanie w Podkowie Leśnej oraz jej znajomość również w czasie codziennego „użytkowania”. Obrazem stanu tych zagadnień jest zgromadzona dokumentacja fotograficzna, częściowo wyeksponowana w opracowaniu na ca 200 zdjęciach, a licząca około 1000 sztuk oraz wykonana w 2008r. inwentaryzacja miasta. W czasie prac nad koncepcją, pomimo wykonanej inwentaryzacji urbanistycznej w 2008 roku oraz ca 1000 zdjęć, przy rozważaniu możliwości sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów, wielokrotnie ponownie analizowano (inwentaryzowano, wręcz domierzając poszczególne drzewa czy obiekty) dla sprawdzenia czy propozycja zagospodarowania jest realna (np. MOK, teren WKD, teren przy poczcie, baza przy Jeleniej, teren skweru naprzeciw Urzędu, przejście pod torami itp.). Naturalnie inwentaryzacja tak dokładna robiona była w miejscach istotnych dla rozwiązania problemu. Materiały szczegółowych analiz znajdują się w materiałach roboczych opracowania w pracowni autorskiej. Były one robione w skali 1:500. Ze względu na zmiany jakie zaszły w obszarze od roku 2008 inwentaryzacja urbanistyczna wykonana w roku 2008 już się częściowo dezaktualizowała. W koncepcji naniesiono nowo zrealizowane budynki i zagospodarowanie. A w przypadku szkoły przy ul. Kościelnej i Modrzewiowej jej projektowany stan.

STAN WŁASNOŚCI DZIAŁEK Plansza 3 w skali 1:2000

Dla prawidłowego zaproponowania zagospodarowania przestrzennego obszaru niezbędna jest świadomość podziału geodezyjnego terenu na poszczególne działki ewidencyjne, struktura przestrzenna tych podziałów oraz świadomość form własności.

Dla opracowania przeanalizowano informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Podkowa Leśna, Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Grodzisku Mazowieckim oraz w WKD PKP Warszawska Kolej Dojazdowa Sp. z o.o. w Grodzisku Mazowieckim.

W oparciu o zgromadzone informacje opracowano mapę obszaru opracowania w skali 1:2000, pokazującą formy własności terenu wyróżniając:

- tereny gminne
- tereny gminne 76% + skarb państwa 24%
- tereny skarbu państwa PKP
- tereny prywatne
- tereny parafii rzymsko- katolickiej pod wezwaniem św. Krzysztofa
- tereny gminne + użytkowanie wieczyste prywatne
- tereny skarbu państwa + użytkowanie wieczyste (dz. nr ew. 172 Telekomunikacja Polska, dz. nr ew. 173 Poczta Polska)
- tereny „Samopomocy Chłopskiej” z siedzibą w Brwinowie
- tereny komitetu budowy szkoły św. Teresy i św. Hieronima
- tereny fundacji „Fundatio pro edukatione” Lumen
- tereny gminne + użytkowanie wieczyste „Społem Powszechna Spółdzielnia Spożywcza” z siedzibą w Pruszkowie

Porównanie inwentaryzacji urbanistycznej z mapą pokazującą stan własności pozwala na wyciągnięcie szeregu wniosków dotyczących obecnego stanu użytkowania obszaru oraz losów terenów w przyszłości.

USTALENIA FORMALNO- PRAWNE STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA- OGRODU PODKOWA LEŚNA NA LATA 2005- 2014 STUDIUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA MIASTA OGRODU- PODKOWA LEŚNA Plansza 4

W ramach prac analitycznych przeanalizowano w/w Dokumenty oraz ich ustalenia. Ocenę ustaleń w/w dokumentów zawarto na planszy, zawierającej kopie rysunków dokumentów, w formie komentarzy dla terenów problemowych oraz wyróżnionych na odrzysie MPZP.

Generalnie należy uznać, że Strategia Zrównoważonego Rozwoju jest zgodna z przedstawianą koncepcją.

Studium Miasta Ogrodu Podkowa Leśna jest dokumentem opracowanym w 2000r. i jest niesłyszanie schematyczny, w kontekście obecnych wymagań dezaktualizowany (uwagi na rysunku).

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej z roku 2008 zawiera szereg ustaleń błędnych i nietrafnych (uwagi na rysunku).

ANALIZA DOSTĘPNOŚCI PUBLICZNEJ TERENÓW. ZGODNIE ZE STANEM ISTNIEJĄCYM Plansza 3, skala 1:2000

Dla określenia obecnie istniejących powiązań funkcjonalno- przestrzennych oraz obrazu sposobu użytkowania obszaru Centrum Podkowy Leśnej opracowano w/w analizę. Analiza ta wraz z inwentaryzacją w skali 1:1000 stanowi zasób informacji ilustrujący obecną możliwość publicznej penetracji obszaru. Obraz ten wraz z pokazanymi w inwentaryzacji ciągami pieszymi pokazuje:

- obszar przestrzeni Centrum Miasta ogólnie dostępnej,
- obszary publicznie dostępne w sposób ograniczony,
- obszary strefy niedostępnej publicznej, prywatnej lub instytucjonalnej.

ANALIZA DOSTĘPNOŚCI PUBLICZNEJ TERENÓW, W WYNIKU REALIZACJI OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP STAN MOŻLIWY DO ZAISTNIENIA Plansza 3, skala 1:2000

Po przeprowadzonej analizie stanu własności oraz analizie ustaleń obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ogrodu Podkowa Leśna dla przeanalizowania, konsekwencji ustaleń obowiązującego MPZP w zakresie ograniczenia istniejących powiązań funkcjonalno- przestrzennych oraz terenów dostępnych publicznie opracowano w/w analizę. Z analizy wynika, że ewentualna realizacja MPZP ograniczyć może w znacznym stopniu powiązania funkcjonalno- przestrzenne oraz dostępność terenów w centrum Podkowy Leśnej. Ograniczenie to może dotyczyć terenów bardzo istotnych a mianowicie terenu między stacją WKD, MOK a Parkiem i Kasynem, terenów PKP w rejonie Stacji Podkowa Główna po północnej stronie, terenów leśno- parkowych między ul. Jelenią, terenami WKD a Stacją Podkowa Wschodnia, terenów ul. Lipowej w rejonie pawilonu Społem. Problem ten został również zilustrowany w opracowaniu w analizach dotyczących ustaleń prawno formalnych:

- STRATEGII ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA NA LATA 2005- 2014,
- STUDIUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA,
- MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA.

ROZDZIAŁ VI - OBSZAR CENTRUM PODKOWY LEŚNEJ W PLANACH HISTORYCZNYCH, PARCELACYJNYCH, MAPACH GEODEZYJNYCH, PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA Plansza 2

Dla wyciągnięcia niezbędnych wniosków do opracowania koncepcji Zagospodarowania Centrum Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej przestudiowano wybrane plany- mapy historyczne. Porównanie takie pozwala na prześledzenie zagadnienia stanu oraz ewolucji, poglądów na problem zagospodarowania

przestrzennego naszego Miasta na kolejnych etapach historycznych jego kształtowania, a w przypadku niniejszego opracowania koncepcji Centrum Podkowy Leśnej, pozwala na prześledzenie poglądów na problemy wielkości parcelacji (a zatem i funkcji zabudowy na terenie), problemy ciągów komunikacyjnych, dojazdów, problemy przestrzeni dla lokalizacji funkcji publicznych oraz terenów dostępnych publicznie. Zestawienie kolejnych map- planów i ich porównawcza analiza prowadzona z analizą obecnie obowiązującą Strategią, Studium i MPZP Miasta Ogrodu Podkowa Leśna, pozwala na wyciągnięcie szeregu wniosków na temat zmieniających się poglądów na zagospodarowanie miasta.

Niektóre wybrane zagadnienia widoczne na mapach- planach w obszarze Centrum Podkowy Leśnej to:

MAPA OKOLIC BRWINOWA SPRZED 1915r.

Widać na niej folwark Wilhelmów, drogę do Brwinowa i Żółtina (ul. Brwinowską, Jana Pawła II) obecną Al. Lipową wraz z zabudową lotniskową (obecną „mydlarnię”), lasy, pola i łąki.

PLAN MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA Z 1925r.

Widać na nim planowany w nim układ ulic w większości zrealizowany planowaną bardzo intensywną parcelacją w niektórych rejonach (od której później odstąpiono), planowane powiązanie z Parkiem ul. Akacjową przez teren obecnego MOK, tereny predysponowane do programów usług i funkcji publicznych. Charakterystyczny jest brak ciągu pieszego ul. Świerkowej od stacji EKD do Willi „Aida” (zabytkowej jednej z najbardziej istotnej wartości kulturowej w Podkowie Leśnej- Iwaszkiewicz, Szymanowski itd.). Na planie wyznaczony jest również plac publiczny przed Figurą Matki Boskiej- kamień węgielny założenia Podkowy Leśnej. Obecnie plac ten jest częściowo zatarty przez wgrodenie posesji w teren gminny ulicy.

PLAN MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA z ok. 1930r.

Na planie tym widać odejście od zamiaru parcelacji w jednostce „J”. Plan zawiera jeden wielki teren między ul. J. Iwaszkiewicza a Parkiem, ciąg ul. Akacjowej dochodzi do tych terenów. Jeden duży teren plan przewidywał również między ul. St. Lilpopa a ul. Parkową. Plan zawierał ciąg pieszy Al. Świerkowa od stacji EKD do willi „Aida”. Plan zawierał również połączenie ul. St. Lilpopa z ul. Lipową ciągiem. W Planie widoczny jest plac u zbiegu ul. Parkowej i Bluszczowej (przy Figurce Matki Boskiej), posiadający relację przestrzenno- widokową z terenem Parku. Plan pokazywał przejścia przez teren EKD na ciągach ul. Błońskiej i Topolowej. Generalnie Plan przewidywał większe działki pod zabudowę mieszkaniową niż poprzedni z roku 1925 oraz wycofał szereg terenów z intensywną parcelacją, nastąpiło to w wyniku protestów mieszkańców (opisane „Podkowa Leśna i Stawisko. Szkice z dziejów- Towarzystwo Przyjaciół Miasta Ogrodu Podkowa Leśna” Podkowa Leśna 2000r.).

PLAN gruntów pod nazwą hipoteczną PODKOWA LEŚNA z 1936r.

Kopia zmniejszenia dokonanego w 1940r.

Plan ten utrzymał ciąg ul. Akacjowej w kierunku Parku. Zachował między ul. J. Iwaszkiewicza a Parkiem dwie bardzo duże działki bez wtórnej parcelacji, wprowadził między ul. St. Lilpopa a ul. Parkową bardzo duże działki. Plan zachował plac w rejonie kapliczki Matki Boskiej u zbiegu ul. Bluszczowej i Parkowej z relacją przestrzenno- widokową z Parkiem. Plan utrzymał powiązanie północnej i południowej części Podkowy na przedłużeniu ulic Topolowej i Błońskiej.

MAPA GEODEZYJNA osiedla PODKOWA LEŚNA z 1968r.

Jest mapa geodezyjna opracowana w Wojewódzkim Przedsiębiorstwie Geodezyjny Gospodarki Komunalnej w Warszawie na podstawie mapy w skali 1:1000 wg stanu na lata 1965-1966. Na mapie tej z istotnych dla opracowania informacji widać stan zainwestowania oraz podział działek. Widać że teren pomiędzy ul. Iwaszkiewicza a Parkiem został podzielony ale jedynie zainwestowany bud. przy ul. Pocztowej 15 (budynek zrealizowany przed II wojną). Na mapie widoczne jest wydzielenie terenu między Parkiem a w/w działkami. Mapa pokazuje zrealizowany wraz z podjazdem zaplecwowym pawilon „Społem” przy ul. Lipowej. Na mapie widać wydzielenia geodezyjne przedłużenie ulic Helenowskiej i Topolowej w kierunku WKD oraz przedłużenie ul. Błońskiej dojazd do terenów WKD. Analizowana mapa nie jest planem miejscowym a jedynie mapą geodezyjną z oficjalnych zasobów Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie. Mapa ta nie przesądzała o przeznaczeniu terenu pod zabudowę, ukazywała jedynie tzw. stan archiwalny.

PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA PODKOWA LEŚNA z 1961r.

Zatwierdzony uchwałą Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie w dn. 01.12.1961r. wraz z odstępstwami od Planu zatwierdzonymi uchwałami PWRN 11.01.1966r. i 14.07.1970r. był prawem lokalnym obowiązującym w Podkowie Leśnej od 1961 roku przez wiele lat. Dla analiz związanych z Koncepcją Zagospodarowania Centrum Podkowy Leśnej istotne jest przeanalizowanie obowiązujących w Planie Ogólnym z roku 1961 ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów pod zielenią miejską, urządzoną, pół- urządzoną, zielenią wysoką i parki, tereny usług, kultury i administracji, prześledzenie ustaleń co do powiązań ulicami miejskimi. Szereg ustaleń powyższego planu z perspektywy przemian ustrojowych, jakie nastąpiły w naszym Kraju i w Podkowie Leśnej należy uznać jako kontrowersyjne. Jednakże niektóre wydają się za bardzo prawidłowe np:

- idea powiązania Stacji WKD, terenu MOK z Parkiem, terenami zieleni miejskiej,
- idea utrzymania leśnego charakteru terenu między WKD a ul. Jelenią pozwalająca na prowadzenie ciągów spacerowych,
- idea wprowadzenia terenów zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych na północ od ul. Akacjowej, na zachód od ul. Topolowej, z pozostawieniem zieleni wysokiej leśnej na działkach od strony WKD - szanowanie zieleni wysokiej wzdłuż WKD,
- idea powiązania ul. Topolowej z ul. Helenowską (powiązanie piesze) oraz potrzeby drugiego powiązania na zachód od stacji WKD Podkowa Główna (obecnie nierealnego- w ciągu ul. Pocztowej i Helenowskiej).

Analizowany Plan Ogólny z roku 1961 zawierał w obszarze opracowań Centrum całkowicie błędne ustalenia, takie jak wyznaczenie terenów zabudowy szeregowej i bliźniaczej o wys. 2 kondygnacji na niektórych terenach na północ od linii WKD. Ustalenie to skutkuje do dziś na niektórych działkach budowlanych bardzo dużym rozdrobnieniem na działki ewidencyjne. Plan z charakterystycznym dla ówczesnych czasów sposobem odnosił się do problemów własnościowych.

PLAN OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA z 1994r.

Plan ten zatwierdzony został uchwałą Rady Miasta Podkowa Leśna z dn. 24 listopada 1994r. Jest to plan, który w odmienny sposób od poprzedniego podchodził do zagadnień własnościowych terenu (po zmianach ustrojowych). W Planie tym z roku 1994 teren zawarty między obecną ul. Jana Pawła II, ul. St. Lilpopa, torami WKD, ul. J. Iwaszkiewicza i Parkiem Miejskim przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych. Dla terenu sformułowano ustalenia - warunkiem zainwestowania działek wzdłuż Parku Miejskiego jest realizacja wyznaczonej geodezyjnie ulicy na odcinku ul. Lilpopa-

tory WKD oraz „Postulat lokalizacji funkcji centrum usługowego w rejonie przyległym do WKD- obiekty usługowe wkomponowane w tereny zieleni otwartej, stanowiącej połączenie terenów usług kultury (MOK) z Parkiem miejskim.” Plan ten podkreślał potrzebę powiązań funkcjonalnych MOK z Parkiem Miejskim.

Plan ten wydzielał jako teren komunikacji podjazd na zapleczu pawilonu „Społem” przy Al. Lipowej, zapewniając możliwość obsługi zapleczonej działek sąsiednich nr ew. 52 i 53.

Plan błędnie nie wydzielił historycznego placu u zbiegu ulic Kwiatowej, Parkowej, Bluszczowej przy kapliczce Matki Boskiej- stanowiącego ewidencyjne własności Gminy Podkowa Leśna 76% i Skarbu Państwa 24% własności. Teren ten winien być przestrzennie powiązany z Parkiem. Ponadto Plan z roku 1994 nie zagwarantował ciągłości ciągu pieszego spacerowego na terenach parkowo- leśnych między ul. Jelenią a terenami WKD w kierunku przystanku WKD Podkowa Wschodnia.

Plan również błędnie nie uwzględnił istniejącego przebiegu ul. Lotniczej do ul. Myśliwskiej.

Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY HISTORYCZNYCH PLANÓW PODKOWY LEŚNEJ WYNIKA, ŻE TERENY ZAWARTE MIĘDZY PARKIEM MIEJSKIM, MOK I STACJĄ WKD PODKOWA LEŚNA GŁÓWNA NIEPRZYPADKOWO POMIMO TAK BLISKIEGO POŁOŻENIA DO STACJI WKD, SĄ NIEZAINWESTOWANE. IDEA PREZENTOWANA W OBOWIĄZUJĄCEJ NA LATA 2005 - 2014 STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA BYŁA ZAWSZE PODNOSZONA I W ZWIĄZKU Z TYM CELOWY BYŁBY POWRÓT DO NIEJ Z ZACHOWANIEM WSZELKICH KONSEKWENCJI, SKUTKÓW FINANSOWYCH WYNIKAJĄCYCH Z OBOWIĄZUJĄCEGO NA TYM TERENIE MPZP MIASTA OGRODU PODKOWY LEŚNEJ.

ROZDZIAŁ VII – KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CENTRUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA proponowane zagospodarowanie

rys. 1:1000 – kolor,

rys. 1:1000 – układ przestrzenny

W oparciu o przeprowadzone wszechstronne prace analityczne, przyjęto generalną ideę zagospodarowania Centrum Podkowy Leśnej jako proponowane dalsze zagospodarowanie:

- z poszanowaniem unikalnych wartości naszego zabytkowego Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej (bez rewolucyjnych zmian, burzących jego wartości),
- z poszanowaniem jego wartości przyrodniczych,
- ze świadomością uwarunkowań ekofizjograficznych,
- ze świadomością uwarunkowań funkcjonalnych,
- z poszanowaniem zwyczajów, tradycji i sposobu użytkowania obszaru Miasta przez mieszkańców, z dużą publiczną dostępnością terenów miasta,
- ze świadomością stosunków własnościowych i ich zmian w okresie rozwoju miasta,
- zgodnie z przyjętą STRATEGIĄ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA- OGRODU PODKOWY LEŚNEJ NA LATA 2005- 2014,
- ze świadomością obowiązujących:
 - STUDIUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA,
 - MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA

Przedstawiona na mapach w skali 1:1000 koncepcja Zagospodarowania Centrum Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej powstała w oparciu o szczegółowe analizy i wielowariantowe studia możliwości zagospodarowania poszczególnych fragmentów Centrum, wykonywane w skali 1:500.

W oparciu o robocze rozwiązania w skali 1:500 opracowano zbiorczą całościowo koncepcję Centrum. Przedstawiono ją na dwóch rysunkach w skali 1:1000:

- rysunku w kolorze, w skali 1:1000, wyjaśniającym zagadnienia przestrzenno-programowe,
- rysunku w skali 1:1000, wyjaśniającym zagadnienia przestrzenne wraz z komentarzami.

W przypadku akceptacji koncepcji Zagospodarowania Centrum Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej wykonanej w skali 1:1000 lub jej fragmentów do dalszego wykorzystania; część propozycji będzie mogła być rozwinięta (w oparciu o aktualne podkłady geodezyjne dla celów projektowych) jako koncepcje inwestycyjne.

Część propozycji i analiz dotyczących proponowanych zmian obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ogrodu Podkowa Leśna będzie mogła być wykorzystana do oceny- analizy studium i planów miejscowych do której burmistrz jest zobligowany co najmniej raz w czasie kadencji Rady, zgodnie z Art. 32 ust. 1 ust. 2 Ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

KONCEPCJA – KOMENTARZ DO RYSUNKÓW w skali 1:1000

Rejon ul. Lotnicza, ul. Główna

Koncepcja proponuje w rejonie ul. Lotniczej przeniesienie postoju taxi wraz z okazjonalnym postojem autobusów zastępczych na północną stronę ul. Lotniczej a po południowej stronie przy terenie WKD proponuje urządzenie parkingu na ca 29 stanowisk, zachowując cały istniejący drzewostan.

Na ul. Główniej proponowane jest pozostawienie zielonego trawiastego skweru przed posesjami ul. Lotnicza 4 i Główna 2. Pozostawienie drzew przy skrzyżowaniu z ul. Lotniczą oraz zwyczajowego „targu- Pan Staś i Sąsiadki”, urządzenie parkingu przyulicznego (nowe ca 21 stanowisk + 18 istniejących przed przedszkolem), wyeliminowanie napowietrznych linii energetycznych i linii łączności ze skweru dla umożliwienia wielofunkcyjnego wykorzystania skweru- lądowisko helikoptera pomocy medycznej, miejsca odjazdu autobusów wycieczkowych, okazjonalnie miejsce kiermaszu, (w przeszłości stacji procesji na Boże Ciało) itp.

Rejon ul. Jelenia, WKD Podkowa Wschodnia

Teren zawarty między ul. Jelenią a WKD koncepcja proponuje pozostawić jako park- las z ciągiem spacerowym od ul. Myśliwskiej do stacji WKD Podkowa Leśna Wschodnia. Na terenie tym proponuje się zachowanie maksymalnie naturalnego lasu z funkcją izolacji akustycznej tego terenu dla zabudowy przy ul. Jeleniej. Należy w nim uwzględnić ścieżki, dojścia oraz rów melioracyjny w rejonie ul. Helenowskiej.

W rejonie ul. Helenowskiej i ul. Topolowej przez tory WKD proponowane jest urządzenie przejścia pieszego w poziomie torów z systemem zabezpieczeń, potęgującym ostrożność przechodzących. Dojście na poziom przejścia przez tory wymaga rozwiązań nasypów, mostków itp. ze względu na rów po stronie południowej i różnice poziomów. W kierunku wschodnim w rejonie naprzeciwko przychodni zdrowia proponuje się ograniczenie terenu przeznaczone pod bazę zaplecza komunalnego (obecnie „San Marco”) dla przeprowadzenia ciągu pieszego w kierunku wschodnim do projektowanego w koncepcji nowego mostku pieszo- rowerowego nad rowem. Na terenie ograniczonej „bazy zaplecza” proponuje się rozważyć możliwość wprowadzenia również ewentualnej funkcji administracyjnej gminnej oraz ewentualnej możliwości realizacji budynku z mieszkaniami zastępczymi, komunalnymi. Mógłby być to budynek projektowany w sposób umożliwiający jego wielofunkcyjne wykorzystanie.

Rejon WKD Podkowa Wschodnia

Proponuje się urządzenie ciągu pieszego, skracającego drogę do stacji WKD Podkowa Wschodnia- ciąg przy linii WKD częściowo na terenach gminnych, częściowo na terenie WKD poniżej nasypu. Proponuje się urządzenie przejścia pod torami WKD w przepuszczeniu rowu, rozwiązanie jest możliwe, wysokość konstrukcji wynosi 0,95m, pod wiaduktem jest 1,95m. Trzeba szczegółowo zaprojektować, uwzględniając dwie funkcje: funkcję przepuszczenia przepływu okazjonalnego wody, funkcję przejścia i przejazdu (rowery, wózki dziecięce).

Po stronie południowej WKD od stacji w kierunku zachodnim proponowana jest również realizacja ciągu pieszego częściowo na terenie WKD, następnie w kierunku rowu na terenie gminnym, oraz skrótkowe ciągi piesze do ul. Akacjowej. W rejonie rowu proponowane jest zrealizowanie ciągu spacerowego z przejściem pod torami na północ. Po stronie zachodniej rowu postuluje się wykup całej działki prywatnej nr ew. 24 na cele zieleni leśnej parkowej ogólnodostępnej lub przeznaczenie części zachodniej dz. nr ew. 24 na zachód od przedłużenia ul. Jaworowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych a części wschodniej działki bliżej rowu na cele zieleni parkowej leśnej ogólnodostępnej, którą należy pozyskać od obecnego właściciela. Ciąg pieszy do stacji WKD Podkowa Leśna Wschodnia winien przejść nad rowem mostkiem, w miejscu obecnego prowizorycznego zrujnowanego przepustu.

Rejom Ul. Akacjowa, ul. Topolowa

Następnie w kierunku zachodnim, proponuje się pozostawienie terenu po północnej stronie ul. Akacjowej na przedłużeniu ul. Topolowej jako zieleni Leśna- Parkowa - dojście do przejścia pieszego przez tory, łączącego ul. Helenowską i Topolową. Wzdłuż nasypu torów WKD po południowej stronie niezbędne jest zachowanie i udrożnienie rowu odwadniającego, niezbędne jest również przeanalizowanie potrzeby udrożnienia przepustu pod torami WKD rowu z rejonu ul. Helenowskiej oraz rowu prowadzącego od strony południowej torów.

Teren działek nr ew. 11, 12, 13 stanowiących własność gminy, położonych po północnej stronie ul. Akacjowej, działki nr ew. 11, 12 przeznaczone w obowiązującym MPZP pod zabudowę jednorodziną na działkach leśnych, dz. nr ew. 13 przeznaczona w obowiązującym MPZP pod zieleni parkową postuluje się scalić i reparcelować na 4 działki ca 2000m² (po zmianie w MPZP przeznaczenia dz. nr ew. 13 na cele zabudowy mieszkaniowej na działki leśne) z uwzględnieniem niezbędnego poszerzenia obecnych linii rozgraniczających ul. Akacjowej dla zachowania pięknych akacji. Chodnik na tym odcinku powinien być realizowany po północnej stronie ul. Akacjowej. Postuluje się przeprowadzenie negocjacji z właścicielem dz. nr ew. 10 na temat przesunięcia linii rozgraniczającej ul. Akacjowej w kierunku północnym. Pas terenu przy działce nr ew. 8 ul. Akacjowa 36 (dz. nr ew. 9) stanowi własność Gminy. Trzeba rozważyć czy teren ten powinien być poszerzeniem ul. Akacjowej czy też powinien być przyłączony do dz. nr ew. 8, zgodnie z obowiązującym MPZP teren tego pasa (dz. nr ew. 9) to teren ML (zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych), obecnie jest w granicach ogrodzenia posesji ul. Akacjowa 36.

Przy zainwestowaniu zabudową mieszkaniową jednorodziną na działkach leśnych działek nr ew. 10, 11, 12, 13 powinno się wymagać maksymalnego pozostawienia leśnego charakteru działek szczególnie w strefie przyległej do terenów WKD, min. Strefie ca 25m. Bardzo celowe jest pozostawienie innych drzew na działce, w szczególności „reliktów” Alei Akacjowej północnego szpalera, znajdującego się na działkach.

Rejon Parku Przyjaźni Polsko- Węgierskiej i Urzędu Gminy

Kontrowersyjna propozycja lokalizacji nowego Ratusza Miasta Ogrodu Podkowa Leśna w zachodniej części terenu skweru zielonego Parku Przyjaźni Polsko- Węgierskiej poza wyrosniętym

szpalerem grabowym na wschód od przedłużenia ul. Kościelnej możliwa do przyjęcia jedynie w przypadku rzeczywistej potrzeby nowego Ratusza i wynika z kilku przesłanek:

- należy chronić teren dawnego folwarku Wilhelmów (nie powinno się na ten teren wprowadzać nowych obiektów), istniejący drzewostan, zieleń powinny być chronione,
- budynek obecnej siedziby Gminy nie nadaje się do rozbudowy,
- budowę ratusza w miejscu obecnego nowego parkingu uważam za bardzo nieprawidłową przestrzennie,
- inne budynki w tym rejonie, istniejący substandard (obecnie użytkowany jako usługi- fryzjer) oraz pawilony handlowe przy ul. Jana Pawła II nie są lokalizacjami dla Urzędu,
- proponowana lokalizacja mieści się poza terenem urządzenia Parku Przyjaźni Polsko- Węgierskiej; po dokładnej analizie w terenie widać, że jest to zupełnie inna zieleń, wartościowa jak każda zieleń w Podkowie Leśnej, ale nie wybitnej wartości,
- lokalizacja ta przyjmując za osie kompozycji skweru- parku oś ul. Głównej, wschodnia granica ul. Jana Pawła II i zachodnia granica ul. Myśliwskiej znajduje się poza obszarem wyznaczonym tymi liniami,
- na terenie tym można zlokalizować Ratusz z parkingiem pod obiektem, zagłębiony o pół poziomu, z wjazdem od strony ul. Akacjowej,
- Ratusz miałby reprezentacyjne przedpole Parku Przyjaźni Polsko- Węgierskiej,
- Obiekty obecnego Urzędu Gminy i nowego Ratusza położone blisko siebie mogły by się uzupełniać; istniejący budynek mógłby być np. muzeum tradycji miasta i siedzibą organizacji samorządowych i społecznych,
- Projekt takiego obiektu powinien być wybitny ale raczej spokojny i nie „krzycząca awangarda”, wyłoniony zapewne drogą konkursową a nie przetargu cenowego,
- W przypadku braku potrzeby budowy nowego ratusza, teren powinien pozostać jako zieleni parkowa,
- Teren otoczenia Urzędu Gminy, zdaniem autorów koncepcji nie powinien być dalej dogęszczany obiektami kubaturowymi. Dwa budynki usługowe od strony ul. Jana Pawła II mają odpowiednią, parterową skalę. Skala ta nie powinna być zwiększana o dodatkowe piętro. Dopuszczalne jest jedynie podniesienie standardu estetyczno-funkcjonalnego budynków lub wymiana na nowe. Uważam, że nawet dodawanie poddasza użytkowego jest raczej niewskazane,
- Istniejący substandardowy budynek usługowy przy ul. Kościelnej docelowo powinien być rozebrany, a w jego miejscu urządzone miejsca parkingowe dostępne od strony ul. Kościelnej.

Rejon zbiegu ulic Lipowa, Jana Pawła II, St. Lilpopa, J. Iwaszkiewicza

Rejon pawilony „Społem” przy ul. Lipowej wymaga zachowania publicznej dostępności istniejącego podjazdu zapleczonego od strony ul. Lipowej jako dojazdu do działek sąsiednich nr ew. 52 i 53.

Eksponowana z osi widokowej ul. St. Lilpopa pierzeja ul. Jana Pawła II obejmująca działkę, na której stoi pawilon „Społem” i działką nr ew. 52, na której stała restauracja „Pod Sosnami” Państwa Jankowskich, powinna być zagospodarowana z wyjątkową starannością. Rosnące na działce nr ew. 52 trzy dęby o pomnikowej wartości oraz rozwiązania architektoniczno-przestrzenne przyszłego budynku na tej działce powinno być zamknięciem widokowym z ul. St. Lilpopa o wysokiej randze przestrzenno-architektonicznej. Obecne zagospodarowanie zamknięcia osi widokowej ul. St. Lilpopa zapleczem gospodarczym pawilonu jest nie do przyjęcia jako rozwiązanie docelowe. Walory tego miejsca wymuszają inne bardziej wartościowe rozwiązanie, które powinno być zaprojektowane wraz z projektem inwestycyjnym na tym terenie.

Obecne ustalenia MPZP dla terenu, na którym stoi „mydlarnia” – zabytkowy budynek u zbiegu ulic St. Lilpopa i J. Iwaszkiewicza wymaga zmiany gdyż zagraża istnieniu temu wartościowemu historycznie dla Podkowie Leśnej budynkowi. Jako działka z istniejącym budynkiem mieszkalnym z

usługami, na działce tej nie ma możliwości budowy drugiego budynku mieszkalnego zgodnie z MPZP. Koncepcja proponuje dopuszczenie możliwości budowy w rejonie istniejącego budynku gospodarczego z określeniem jego skali oraz bezwzględny obowiązek zachowania „mydlarni”.

Koncepcja wnioskuję również o wydzielenie działki pod zabudowę na terenie kwartału ul. I. Iwaszkiewicza, Świerkowa, Modrzewiowa z działki narożnej – róg ul. J. Iwaszkiewicza i ul. Jana Pawła II. Inne istniejące w tym kwartale działki są znacznie mniejsze. W związku z powyższym istniejące ustalenia MPZP wydają się nieracjonalne w kontekście wniosku właścicieli złożonego do MPZP. Obsługa komunikacyjna działki winna być zapewniona od strony ul. J. Iwaszkiewicza, oraz określone szczególne warunki zabudowy – linie zabudowy odsunięte od ul. Jana Pawła II.

Rejon między Parkiem Miejskim a ul. J. Iwaszkiewicza

Na terenie zawartym między istniejącym odcinkiem ul. J. Iwaszkiewicza, a Parkiem Miejskim, Koncepcja proponuje dla trzech działek plombowych (dwóch od strony Parku i jednej od strony ul. J. Iwaszkiewicza) utrzymanie ustaleń MPZP możliwości zabudowy plombowych działek zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych. Ze względu na istniejący budynek i dwa nowoprojektowane od strony Parku, niezbędna będzie realizacja ciągu pieszego z możliwością dojazdu o najmniejszych parametrach (szerokość jezdni 3m) z zawrotką na końcu z przebiegiem dostosowanym do istniejących drzew. Ciąg ten nie powinien mieć statusu ulicy ale być ciągiem wewnętrznym i powinien być wydzielony od strony Parku w sposób uniemożliwiający zjazd z jezdni. Proponuje się wydzielenie go w szerokości mniejszej niż obecne wydzielenie geodezyjne działki. Ciąg ten powinien być zamknięty na końcu dla ograniczenia niekontrolowanego przejazdu oraz wjazdu innych użytkowników niż właściciele 3 działek do niego przyległych. Na ciągu tym powinien być zakaz postoju..

Rejon między Parkiem Miejskim a MOK

Dla nie zainwestowanych działek nr ew. 4, 6, 7, 8 obecnie prywatnych i dla działki nr ew. 5 (własność PKP) oraz dla części nie urządzonej działki nr ew. 18 (część przedłużenia ul. Iwaszkiewicza) zlokalizowanej między MOK a Parkiem, zadrzewionej z istniejącymi ciągami pieszymi- przedępy, koncepcja postuluje niezgodnie z obowiązującym MPZP Podkowy Leśnej przeznaczając działki nr ew. 4, 6, 7, 8 pod zabudowę jednorodzinną na działkach leśnych, przywrócenie terenom funkcji obszaru dostępnego publicznie Parku Leśnego, łączącej teren MOK z Parkiem Miejskim.

Postulat ten wymagać będzie pozyskania tych terenów na rzecz Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej- drogą kupna, zamiany, ewentualnie zasiedzenia jeżeli są na to podstawy prawne. Proponowane działania będą na pewno rodzić skutki finansowe dla Gminy. Jednakże uważam że mniej wartościowy dla społeczności Podkowy jest teren np. działek gminnych położonych po północnej stronie ul. Akacyjowej w rejonie ul. Kasztanowej niż terenu między MOK a Parkiem. Obecny stan jego nie zainwestowania oraz analiza historycznych planów i dawnych planów zagospodarowania przestrzennego wskazują na nieprzypadkowe ich nie zainwestowanie. Dla właścicieli terenów sprawa wykupu lub zamiany może być atrakcyjną propozycją, szczególnie że działka nr ew. 4 ma w obowiązującym MPZP określoną nieprzekraczalną linię zabudowy, w sposób ograniczający możliwość jej zabudowy budynkiem mieszkalnym.

Rejon MOK

Na terenie MOK po bardzo wnikliwych analizach polegających na roboczych inwentaryzacjach budynku MOK (kina), inwentaryzacji zieleni (wręcz mierzenie odległości) oraz po przeprowadzeniu analizy programowej oraz stanu istniejącego zabudowy. Koncepcja proponuje stworzenie z terenu MOK obszaru zintegrowanego przestrzennie i funkcjonalnie z terenem Parku i Kasynem. Obszar obecnego MOK proponuje się pozostawienie ogrodzonym ale w sposób przejrzysty, „integrujący” przestrzennie

tereny zielone. Na przedłużeniu ul. Akacyjowej proponuje się urządzenie wjazdu i dalej ciągu pieszego w kierunku Parku. Ciąg ten szeroko otwarty z rozsuwanymi 2 szerokimi bramami wydzielałby z obszaru MOK część północną - rekreacji ruchowej w zieleni. Po dokładnym sprawdzeniu lokalizacji drzew stwierdzono że po likwidacji zrujnowanego baraku, przy maksymalnej ochronie wartościowego na działce drzewostanu (wycięcie tylko kilku mało wartościowych drzew) istnieje możliwość umieszczenia na terenie 2 placów do gier ruchowych, w tym 2 pełnowymiarowych kortów. Jednego w miejscu istniejącego baraku, drugiego w rejonie obecnego skate- parku, po jego przeniesieniu w inną lokalizację, bliżej obecnego wejścia na teren MOK. W rejonie projektowanych kortów możliwa jest realizacja wśród drzew małego pawilonu mieszczącego sanitariaty oraz przebieralnie.

Podstawowy program kubaturowy proponuje się skoncentrować jedynie po południowej stronie terenu MOK. Robocza inwentaryzacja MOK i analiza funkcjonalna obiektu oraz zagospodarowania terenu pozwala zaproponowanie zachowanie obiektu „Kina” i przyległych pomieszczeń, a nawet zaproponowanie ewentualnej rozbudowy np. o pracownię tematyczne od strony południowej np. w oparciu o dobudowany korytarz komunikacyjny. Zdaniem autorów obiekt nadaje się do adaptacji. Naturalnie wymagana jest szczegółowa analiza techniczno- budowlana obiektu. Istniejący barak wzdłuż ul. Świerkowej proponuje się jedynie zachować na okres czasowy. Docelowo w tej lokalizacji możliwe jest zrealizowanie innego obiektu programowo związanego z MOK oraz parkingu. Istnieje możliwość realizacji parkingu zagłębionego o ½ poziomu a nawet realizacji w tym miejscu krytego kortu tenisowego nad parkingiem. Najbardziej istotnym elementem koncepcji jest powiązanie terenów publicznie dostępnych:

Park Miejski - teren parkowy pozyskany od właścicieli - MOK- Stacja WKD- ul. Akacyjowa, które winny funkcjonować jako jedna przestrzeń publiczna. Istniejący zaniedbany na terenie MOK budynek gospodarczy od strony ul. Iwaszkiewicza postuluje się zlikwidować.

Między terenem MOK a terenami nasypu i torów WKD postuluje się odtworzenie ciągu pieszo- rowerowego, powiązanego przejściem w poziomie torów do parkingu park & ride oraz dalej do przejścia pod torami wzdłuż cieku wodnego przepływającego przez Park.

Rejon stacji WKD Podkowa Leśna Główna

Zagospodarowanie terenu wokół budynku stacji proponuje się uporządkować bez realizacji nowych obiektów kubaturowych na terenie stacji, jedynie poprzez urządzenie skweru zielonego ze ścieżkami. Placyk gospodarczy na zapleczu budynku stacji nie powinien pełnić funkcji parkingu publicznego.

Dla terenu WKD po północnej stronie przystanku Podkowa Leśna Główna proponuje się urządzenie skweru wśród drzew, z placykiem do oczekiwania, z przejściami pieszymi uwzględniającymi rozmieszczenie lokali usługowych w nowo- uruchomionym wielolokalowym pawilonie handlowo- usługowym z mieszkaniami na wyższych kondygnacjach.

Rejon obok poczty

Teren obok poczty zawarty między ul. Miejską, Brwinowską a Słowiczą proponuje się zagospodarować parterowym pawilonem usługowo- handlowym z maksymalnym rozgródnieniem terenu od strony ulic Słowiczej i Brwinowskiej. Na odcinku pieszo- jezdnej ul. Miejskiej obok poczty proponuje się urządzenie 6 miejsc parkingowych, w tym 3 stanowiska na działce usługowej. Proponuje się przyjęcie ustaleń dla usług pozwalających po likwidacji istniejącej zabudowy (obecnie ca 142m²) odtworzenie powierzchni podobnej. Obecne ustalenie ~45m² ale wys. 10m, czyli 3 kondygnacje utrwała obecną prowizorkę.

Rejon po północnej stronie torów WKD na zachód od Stacji Podkowa Leśna Główna

Teren WKD na zachód od skweru proponuje się zagospodarować z uwzględnieniem istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, jako teren parkingów, w tym parkingu park & ride, ciągu pieszego skrócowego w kierunku ul. Błońskiej, skrótu chodzenia bardzo powszechnie użytkowanego. Proponuje się takie zagospodarowanie terenu aby istniała możliwość okazjonalnego użytkowania bocznic kolejowej oraz placu rozładowczego, zlokalizowanego w najbardziej zachodniej części terenu. Przez teren powinien prowadzić ciąg pieszy przejściem przez tory na przedłużeniu ul. Błońskiej w kierunku Parku. Proponowane w koncepcji zagospodarowanie, zachowujące istniejącą wartościową zielen, wprowadzające zielen dodatkową- izolacyjną oraz towarzyszącą nie może być realizowane przy obowiązujących ustaleniach przy przyjętych w MPZP wskaźnikach.

Rejon składu węgla

Na terenie obecnego składu węgla z chwilą zaistnienia sytuacji braku potrzeby istnienia składu (obecnie jest potrzebny, choć transport węgla nie odbywa się koleją). Koncepcja postuluje przyjęcie ustaleń i wskaźników wykorzystania terenu, umożliwiających realizację na terenie funkcji, potrzebnych i użytecznych publicznie w Podkowie, np. również związanych z rekreacją- sportem. Porównanie terenu z zapotrzebowaniem terenu na basen taki jak np. w Pruszkowie czy innych miejscowościach pozwala stwierdzić, że na terenie obecnego składu węgla mógłby powstać taki obiekt (basen kryty), pod warunkiem zmiany ustaleń MPZP. Szczególnie w przypadku rozszerzenia terenu o część przyległej od wschodniej strony nieruchomości. Dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej intensywnie wykorzystana działka z obiektem sportowym na pewno byłaby lepszym sąsiedztwem niż skład węgla czy też skład budowlany. Na pewno byłoby to działanie proekologiczne. Obiekt nie musi być realizowany przez samorząd, może to być obiekt komercyjny.

Parkingi

W zakresie rozmieszczenia miejsc parkingowych oceniam, że niesłuchanie istotne jest pilne zrealizowanie parkingów przy ul. Głównej i Lotniczej oraz parkingów na terenie WKD. Łącznie na terenie Centrum Podkowy Leśnej można zrealizować około 130 nowych miejsc parkingowych, jednak pod warunkiem zmiany ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ogrodu Podkowa Leśna. Istotny jest również fakt, że parking na terenie WKD jest o połowę bliżej od „Pałacyku – KASYNO” w Parku Miejskim niż brama wjazdowa do Parku od strony ul. Kwiatowej i ul. Lilpopa, gdzie są najbliższe parkingi przyuliczne. Koncepcja nie analizuje możliwości rozmieszczenia miejsc postojowych przyulicznych, równoległych, których zlokalizowanie zależne jest od organizacji ruchu w Podkowie Leśnej.

KONCEPCJA - ETAPOWANIE PRZEKSZTAŁCENI CENTRUM MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA przedstawione na planszy- schemacie w formie graficznej – rys. bezskalaowy

W oparciu o przeprowadzone prace analityczne uwarunkowań oraz opracowaną Koncepcję Centrum Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej przeprowadzono analizę możliwości etapowania postulowanych przekształceń centrum. Przyjęto 2 etapy przekształceń, obejmujące:

Etap I – Pożądane obecnie

Przekształcenia programowo- przestrzenne obszaru:

- możliwe obecnie,
- warunkowane zmianą ustaleń MPZP Miasta Ogrodu Podkowa Leśna

Etap II- Docelowe

Przekształcenia programowo przestrzenne obszaru postulowane docelowo- w miarę potrzeb, częściowo warunkowane zmianą MPZP Miasta Ogrodu Podkowa Leśna.

KONCEPCJA - UWARUNKOWANIA FORMALNE PRZEKSZTAŁCENI CENTRUM MIASTA OGRODU PODKOWY LEŚNEJ przedstawione na planszy – schemacie w formie graficznej – rys. bezskalaowy

Dla określenia uwarunkowań formalnych postulowanych w koncepcji przekształceń Centrum opracowano planszę schemat w formie graficznej, pokazujący:

- obszary wymagające ZGODY WŁAŚCICIELA (pominięto tereny gminne),
- obszary wymagające ZMIANY PLANU,
- OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIAN WŁASNOŚCI, POZWALAJĄCEJ NA WNIOSKOWANE PRZEKSZTAŁCENIE

TEZY KOŃCOWE

Przedstawiona koncepcja nie jest projektem inwestycyjnym, jest autorską propozycją przekształceń Centrum, zwraca uwagę również na nieprawidłowości obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ogrodu Podkowa Leśna oraz Studium Miasta Ogrodu Podkowa Leśna. W przypadku akceptacji proponowanych rozwiązań oraz rzeczywistej potrzeby i możliwości ekonomicznych oraz chęci potencjalnych inwestorów na realizację poszczególnych zamierzeń wymaga dalszych opracowań projektowych, pogłębiających zagadnienia. Koncepcja spełnia też zadanie sprawdzenia prawidłowości ustaleń obowiązującego MPZP w oparciu o szczegółowe analizy uwarunkowań, dokładniejsze niż te, które zostały wykonane w trakcie opracowywania MPZP Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej. Należy zaznaczyć, że opracowanie zostało wykonane w oparciu o archiwalne dostępne mapy geodezyjne w skali 1:1000, niesłuchanie ubogie w zakresie informacji np. na temat zadrzewienia obszaru, oraz w oparciu o materiały zebrane przez zespół autorski w trakcie prac. Materiały robocze znajdują się w zasobach pracowni.

ZESPÓŁ AUTORSKI BYŁBY BARDZO ZADOWOLONY GDYBY OPRACOWANIE STAŁO SIĘ PRZYDATNYM MATERIAŁEM DLA OCHRONY WALORÓW NASZEGO MIASTA OGRODU ORAZ POMOGŁÓW W PODEJMOWANIU PRZEMYŚLANYCH TRAFNYCH DECYZJI DOTYCZĄCYCH JEGO ZAGOSPODAROWANIA.