



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
PODKOWY LEŚNEJ
ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
I PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA PODKOWA LEŚNA**



opracował zespół w składzie:
mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierownik pracowni
mgr inż. Katarzyna Zantonowicz – koordynator projektu
mgr inż. Paulina Starczewska



OTRĘBUSY 2016

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM PODKOWY LEŚNEJ
ORAZ
OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA
PODKOWA LEŚNA

opracował zespół w składzie:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierownik pracowni

mgr inż. Katarzyna Zantonowicz – koordynator projektu

mgr inż. Paulina Starczewska



SUNBAR sp. z o.o.
ul. Nadarzyńska 54
05-805 Otrębusy

2016

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	5
1.1. Podstawy prawne opracowania.....	5
1.2. Cel opracowania.....	5
1.3. Założenia i metodyka przeprowadzonej analizy.....	6
1.4. Wykorzystane materiały	6
2. STAN PLANISTYCZNY GMINY	8
2.1. CHARAKTERYSTYKA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
2.1.1. Ogólna charakterystyka Studium	8
2.1.2. Struktura przestrzenna – zasady zagospodarowania przestrzennego	10
2.1.3. Stan środowiska przyrodniczego i zasady jego ochrony.....	11
2.1.4. Stan dziedzictwa kulturowego oraz zasady jego ochrony.....	12
2.1.5. Komunikacja i infrastruktura techniczna oraz kierunki rozwoju.....	12
2.1.6. Opracowania planistyczne	12
2.2. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
2.2.1. Ogólna charakterystyka miejscowych planów.....	13
2.2.2. Zapotrzebowanie na sporządzanie / zmianę miejscowych planów.....	17
2.3. INNE INSTRUMENTY PLANISTYCZNE.....	18
2.3.1. Decyzje o pozwoleniu na budowę	19
3. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	21
3.1. STAN ISTNIEJĄCY	21
3.1.1. Położenie i główne funkcje miasta	21
3.1.2. Rozwój układu urbanistycznego Podkowy Leśnej	21
3.1.3. Struktura użytkowania gruntów na podstawie ewidencji gruntów i budynków	26
3.1.4. Tendencje demograficzne	28
3.1.5. Stan własności gruntów.....	30
3.1.6. Środowisko przyrodnicze i formy ochrony przyrody.....	31
3.1.7. Dziedzictwo historyczno-kulturowe	38
3.1.8. Infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz gospodarka odpadami	40
3.1.9. Program usług społecznych	41
3.1.10. Turystyka i rekreacja	43
3.2. UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE.....	43
3.2.1. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego	43
4. OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH	44
4.1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	44
4.1.1. Aktualność Studium dotycząca wymagań prawnych jego sporządzenia	44

4.1.2.	Aktualność Studium dotycząca uwzględnienia uwarunkowań	46
4.1.3.	Aktualność Studium dotycząca polityki przestrzennej miasta	48
4.1.4.	Podsumowanie	48
4.2.	OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	49
4.2.1.	Aktualność miejscowych planów dotycząca wymagań prawnych ich sporządzania	49
4.2.2.	Aktualność miejscowych planów dotycząca zawartych w nich ustaleń	50
4.2.3.	Aktualność Planów miejscowych w kontekście kontynuacji polityki przestrzennej miasta określonej w Studium	51
4.2.4.	Podsumowanie	52
5.	OBSZARY PROBLEMOWE I OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYBRANYCH FRAGMENTÓW GMINY	53
6.	WYNIKI ANALIZY – SYNTEZA I WNIOSKI	55
	WYKAZ ILUSTRACJI	59

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1: Aktualne użytkowanie i zagospodarowanie terenu

Załącznik nr 2: Stan planistyczny

Załącznik nr 3: Obszary problemowe i ograniczenia w zagospodarowaniu wybranych
fragmentów gminy

1. WSTĘP

1.1. Podstawy prawne opracowania

Podstawą niniejszego opracowania w zakresie prawnym jest wymóg zawarty w art. 32 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2016 poz. 778 ze zm.¹) w następującym brzmieniu:

1. *W celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*
2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*
3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność Studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Niniejsze opracowanie zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Podkowa Leśna po uchwaleniu obowiązującego Studium (2000 r.) i może stanowić podstawę podjęcia przez Radę Miasta Podkowa Leśna uchwały w sprawie aktualności *Studium* i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 2 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

1.2. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest wymagane przepisami określenie aktualności dokumentów planistycznych dotyczących Podkowy Leśnej, ale również przedstawienie Radzie Miasta i zainteresowanym mieszkańcom aktualnej sytuacji w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru miasta. Analiza ta umożliwi sformułowanie potrzeb i kolejności działań w zakresie planowania przestrzennego, a w rezultacie umożliwi lepsze warunki optymalnego rozwoju miasta.

Konieczność sporządzenia analizy wynika z przepisów prawa, jest również niezbędna do efektywnego zarządzania przestrzenią, które wymaga posiadania dostatecznej wiedzy na temat stanu przestrzeni oraz sposobu wykorzystania i aktualności podstawowych instrumentów planistycznych, jakimi są Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dlatego przedstawiona analiza ma umożliwić Radzie Miasta podjęcie uchwały o ewentualnej konieczności zmiany *Studium* i planów miejscowych w całości lub w części, bądź pozostawienia obowiązujących dokumentów bez zmian.

Dodatковым argumentem przemawiającym za sporządzeniem analizy jest możliwość retrospektywnego spojrzenia na zmiany w przestrzeni, jakie zaszły w analizowanym okresie oraz oceny uchwalonych dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

1.3. Założenia i metodyka przeprowadzonej analizy

Zakres merytoryczny analizy określony został w art. 32 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W analizie oceniono zawartość aktualnego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta*, zapisy obowiązujących planów miejscowych oraz uwzględniono rejestr wydanych w rozpatrywanym okresie: pozwoleń na budowę, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – z uwagi na bezpośredni wpływ tego typu decyzji administracyjnych na zagospodarowanie przestrzeni. Ponadto wzięto pod uwagę: złożone wnioski do planów miejscowych i do *Studium*, a także uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z istniejącego zagospodarowania i występowania m.in.: terenów chronionych, obiektów infrastruktury technicznej i drogowej. Uwzględniono również planowane inwestycje lokalne i ponadlokalne.

Opracowanie składa się z następujących części:

- analizy istniejącego stanu planistycznego,
- analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i ich zmian na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat,
- delimitacji obszarów problemowych i wskazania ograniczeń w zagospodarowaniu wybranych fragmentów gminy,
- oceny aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta*,
- oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- podsumowania i wniosków.

1.4. Wykorzystane materiały

W analizie wykorzystano dane pochodzące z różnych okresów od 1 stycznia 2010 do 16 sierpnia 2016 r. Przy realizacji niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały źródłowe:

1. *Biuletyn Informacji Publicznej – Urząd Miasta Podkowa Leśna* [online] bip.podkowalesna.pl/ [dostęp 12/09/2016].
2. *Strona internetowa Urzędu Miasta Podkowa Leśna* – www.podkowalesna.pl [dostęp 12/09/2016]
3. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w okresie od 1 stycznia 2012 do 16 sierpnia 2016 r.
4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w okresie od 1 stycznia 2010 do 16 sierpnia 2016 r.
5. Metodologia wyznaczania obszarów przewidzianych do urbanizacji - Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, 2013 r.
6. *Miasto-Ogród Podkowa Leśna* [online] podkowalesna.pl [dostęp 12/09/2016].
7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące.
8. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna. Uchwała Nr 117/23/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 czerwca 2000 r.*
9. *Strategia zrównoważonego rozwoju miasta ogrodu Podkowa Leśna na lata 2013 – 2025* – załącznik do uchwały Nr 167/XXXIV/2013 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 14 listopada 2013r.
10. Wykaz szkół i placówek [w:] *Kuratorium Oświaty w Warszawie* [online] www.kuratorium.waw.pl/pl/form/3,Wykaz-szkol-i-placowek.html [dostęp 12/09/2016]
11. Wykaz wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych w okresie od 1 stycznia 2008 do 5 maja 2016 r.
12. Wykaz nieruchomości stanowiących własność gminy
13. Wykaz nieruchomości stanowiących w części własność gminy 40/100 i Skarbu Państwa 60/100

Podstawę prawną stanowiło:

14. *Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze* (Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315).
15. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587).
16. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233).
17. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych* (Dz. U. 2014 nr 1227).
18. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych* (Dz.U. 2002 nr 155, poz. 1298).
19. Rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
20. Rozporządzenia nr 5 Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 marca 2007r. w sprawie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego pod nazwą „Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowa Leśnej” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007r. nr 58 poz. 1305)
21. *Rozporządzenie nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego* (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009r. Nr 124 poz. 3635).
22. Uchwała Nr 13/IV/98 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 11 grudnia 1998 r. w sprawie wyrażenia pozytywnej opinii uznania za lasy ochronne lasów leśnictwa Podkowa Leśna położonych w granicach administracyjnych m. Podkowa Leśna
23. Uchwała Nr 195/XLII/2010 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 24 września 2010r. w sprawie zmiany rozporządzenia z dnia 31 lipca 2009r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 200 poz. 5691 z dnia 2 grudnia 2010r.)
24. Uchwała Nr 52/XI/2015 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 30 lipca 2015r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 poz. 7614)
25. *Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. 2015 poz. 909).
26. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. 2013 poz. 1232 z późn. zm.).
27. *Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne* (Dz. U. 2015 poz. 469).
28. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. 2016 poz. 778 z późn. zm.).
29. *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. 2014 poz. 1446).
30. *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz. U. 2015 poz. 1651 z późn. zm.).
31. *Zarządzenie nr 17 Regionalnego Dyrektora Ochrony środowiska w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2012r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego”*

Korzystano również z materiałów kartograficznych i innych związanych z informacją przestrzenną:

32. *Kataster* [w:] Geoportal [online] <http://www.geoportal.gov.pl/> [dostęp 12/09/2016].
33. Adres leśny [w:] Bank danych o lasach [online] <http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> [dostęp 27/09/2016].
34. Lokalizacja miasta Podkowa Leśna [w:] *Google Maps* [online] www.maps.google.pl [dostęp 12/09/2016].

2. STAN PLANISTYCZNY GMINY

Polityka przestrzenna miasta realizowana jest za pomocą dwóch głównych instrumentów planistycznych: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium zatwierdzone zostało Uchwałą nr 117/23/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 czerwca 2000r. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują swym zasięgiem obszar 1008,95 ha, co stanowi 99,8% terenu miasta. Planów miejscowych nie posiadają jedynie pojedyncze działki ewidencyjne nr: 4/1 w obrębie 1, nr 15, nr 16, nr 171 w obrębie nr 2 oraz działka nr 4 w obrębie 2, dla której plan został uchylony.

W związku z tym, że prawie cały obszar Miasta położony jest w zasięgu obowiązujących planów miejscowych sterowanie rozwojem przestrzennym miasta, jako całości, jest znacznie łatwiejsze niż w miejscowościach, gdzie system planowania opiera się, choćby w części, na decyzjach o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy generują często np. sytuację „niepewności” sąsiedztwa. Dodatkowo opieranie zagospodarowania przestrzennego na instrumencie decyzji o warunkach zabudowy może być działaniem szczególnie niebezpiecznym na terenach o dużym zainteresowaniu inwestycyjnym. Na obszarach takich uprawniona niezgodność tych decyzji ze *Studium* owocuje m.in. brakiem możliwości stworzenia rezerwy terenów przeznaczonych w *Studium* pod usługi publiczne i ograniczeniem zdolności kontroli chłonności inwestycyjnej, co może w przyszłości prowadzić np. do niedrożności istniejącej infrastruktury. Szczególnie negatywny skutek może mieć również wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo m.in. poprzez ograniczanie możliwości przeznaczania ich np. pod publiczne tereny zieleni.

Taka sytuacja nie dotyczy Podkowy Leśnej, gdyż miasto to posiada od lat zdefiniowaną i konsekwentną ogólną wizję przeznaczenia poszczególnych jego rejonów zarówno w *Studium* jak i w obowiązujących planach miejscowych. Ponadto w dokumentach planistycznych zarezerwowano tereny pod główne elementy sieci drogowej i infrastruktury - zarówno technicznej jak i społecznej oraz tereny pod zieleń obsługującą obszar miasta.

Na terenie Podkowy Leśnej w ciągu ostatnich lat wydano jedną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, nie wydano natomiast żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2.1. CHARAKTERYSTYKA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1.1. Ogólna charakterystyka Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który nie jest aktem prawa miejscowego. Jest to narzędzie służące głównie do nakreślenia polityki przestrzennej planowanej do realizacji na obszarze miasta. *Studium* zawiera część określającą uwarunkowania rozwoju, pełni więc również funkcje informacyjne – jest obszernym zbiorem wiedzy o przestrzeni miasta, występujących na jej terenie obiektach i obszarach chronionych, jak również o ograniczeniach w zagospodarowaniu wybranych terenów. W części *Studium* dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego – jest

narzędziem, które m.in. pozwala racjonalnie określić przeważające funkcje, na których opierał się będzie rozwój miasta, ustala podstawowy układ komunikacyjny i umożliwia rozmieszczenie ważniejszych obiektów infrastruktury społecznej i terenów zieleni w celu zapewnienia optymalnej obsługi. Jest podstawą do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale również może promować miasto informując o długoterminowej polityce rozwojowej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna, zwane dalej *Studium*, opracowano w trybie *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i zatwierdzono* Uchwałą nr 117/23/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 czerwca 2000 r. Dokument ten zawiera tekst oraz rysunek wykonany w skali 1:10 000.

Studium diagnozuje problemy i uwarunkowania rozwojowe w zakresie:

- powiązań zewnętrznych,
- stanu zagospodarowania i wykorzystania terenu,
- wykonanych opracowań planistycznych,
- środowiska przyrodniczego,
- sytuacji społeczno-ekonomicznej,
- infrastruktury technicznej i komunikacji,
- lokalnej tradycji i krajobrazu miasta.

W części ustaleń *Studium* określono główny cel rozwoju miasta: „Realizacja idei miasta-ogrodu z uwzględnieniem współczesnych standardów cywilizacyjnych”. Determinanty rozwoju służące realizacji tego celu to:

- zachowanie istniejącego układu urbanistycznego,
- utrzymanie miejskiego systemu terenów zieleni i powiązanie układu miejskiego z otaczającymi terenami otwartymi,
- ochrona istniejącej zieleni na terenach miejskich i działkach prywatnych,
- podniesienie standardu życia mieszkańców, poprzez wyposażenie miasta w infrastrukturę techniczną,
- podniesienie standardu estetycznego miasta,
- stworzenie warunków dla rozwoju życia społecznego.

Ustalenia *Studium* odnoszą się do:

- struktury przestrzennej,
- kształtowania przestrzeni publicznych,
- ochrony środowiska przyrodniczego,
- ochrony środowiska kulturowego,
- komunikacji,
- uzbrojenia,
- postulatów ekonomicznych,
- planowania – opracowań planistycznych.

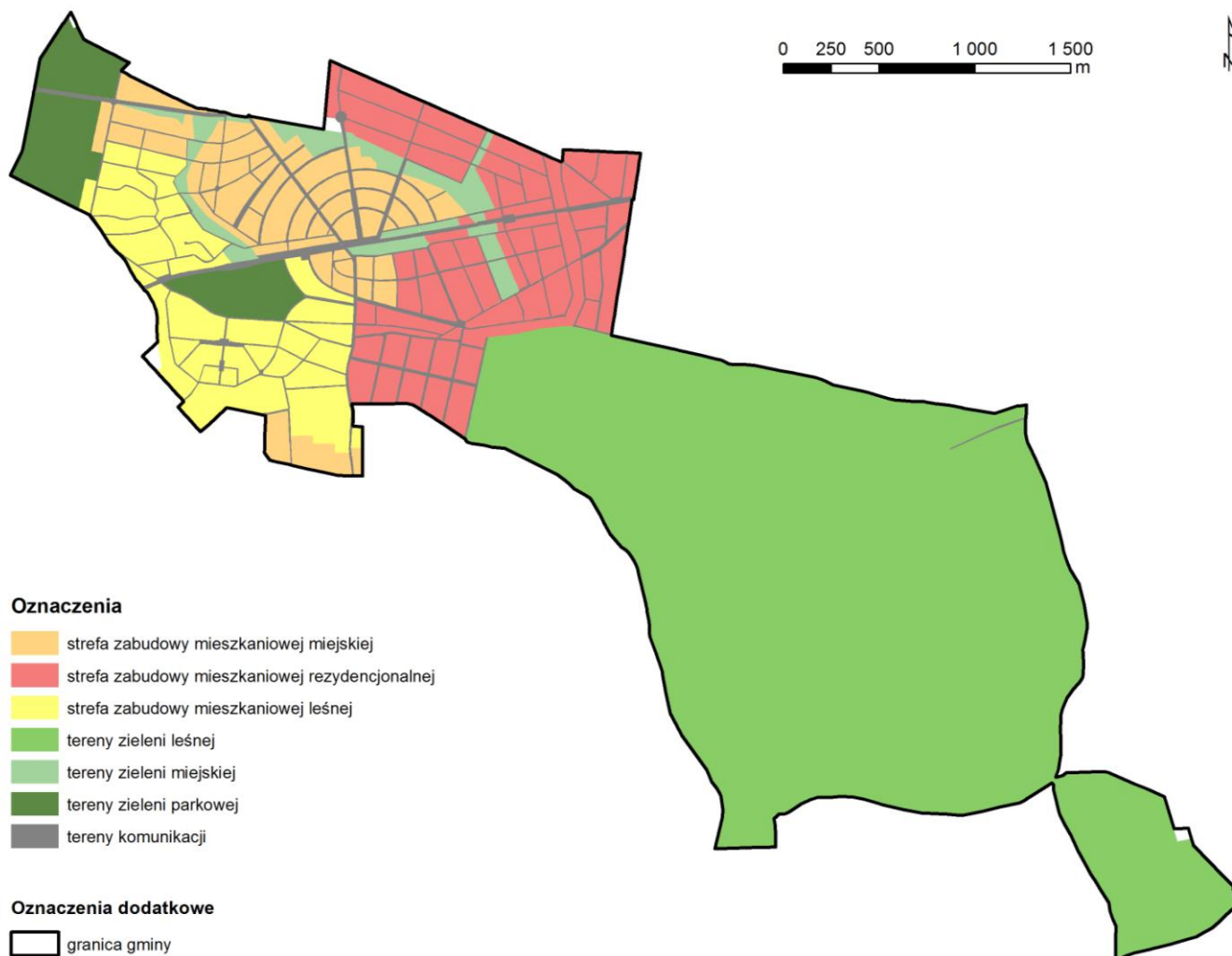
Studium ustala dla nowych planów miejscowych sporządzenie ich w skali 1:2000 wraz z uszczegółowieniem, między innymi w zakresie:

- 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,
- ustalenia przekroju ulic.

2.1.2. Struktura przestrzenna – zasady zagospodarowania przestrzennego

Struktura przestrzenna miasta oparta jest na istniejącym układzie parcelacyjnym sporządzonym w 1925 roku przez Antoniego Jawornickiego. Głównymi elementami struktury są: układ podstawowych przestrzeni publicznych oraz zielony pierścień terenów otwartych [Rysunek 1]. Ponadto *Studium* wyznacza tereny wyłączone z zabudowy – Las Młochowski oraz obszar zabudowany, podzielony na trzy strefy:

- zabudowa mieszkaniowa o charakterze miejskim, w centralnej części miasta,
- zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna, na działkach zalesionych,
- zabudowa mieszkaniowa leśna, na dużych działkach ze szczególnie dobrze zachowanym drzewostanem.



Rysunek 1. Strefy wyznaczone w Studium.
Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta

Tabela 1. Zasady zagospodarowania terenów zabudowanych - Studium

strefy zabudowy - w <i>Studium</i>	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	minimalna powierzchnia działki [m ²]	dodatkowe zapisy
zabudowa mieszkaniowa miejska	70	1000-1500	zachowanie istniejącej roślinności ogrodowej i przydomowej wprowadzenie zieleni przydomowej o charakterze ogrodowym lub leśnym
zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna	80	1500-2000	zachowanie i ochrona istniejącej roślinności leśnej uzupełnienie zieleni zakaz zagęszczania zabudowy
zabudowa mieszkaniowa leśna	80	>2000	zachowanie i ochrona istniejącej roślinności leśnej uzupełnianie drzewostanu na działkach wylesionych zakaz zagęszczania zabudowy

Opracowanie własne na podst. Studium

W *Studium* dopuszczono istniejące i planowane obiekty usługowe o funkcjach podporządkowanych funkcji mieszkaniowej miasta. Na podstawie *Studium* nie ma możliwości wprowadzania: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych, obiektów obsługi komunikacji, obiektów związanych z produkcją rolną i ogrodnictwem.

Studium wyznacza strefy lokalizacji potencjalnych inwestycji usługowych o charakterze miejskim i komercyjnym oraz strefy lokalizacji potencjalnych inwestycji o charakterze rekreacyjnym, sportowym, społecznym.

W skład terenów zieleni, wyznaczonych w *Studium*, wchodzi: tereny zieleni miejskiej, tereny zieleni parkowej, tworzące pierścień rozdzielający kwartały zabudowy oraz tereny zieleni leśnej.

Główne przestrzenie publiczne miasta stanowią tereny zieleni oraz ciągi uliczne, wymagające uporządkowania.

Z analizy dokumentu *Studium* wyniosowano, że dla wybranych, małych fragmentów miasta brak jest ustaleń w zakresie ich przeznaczenia. Problem ten omówiono szerzej w rozdziale 4.1.1.

2.1.3. Stan środowiska przyrodniczego i zasady jego ochrony

W zakresie ochrony walorów i zasobów oraz poprawy jakości środowiska *Studium* podkreśla konieczność zachowania specyficznego charakteru miasta-ogrodu, łączącego przestrzeń mieszkaniową z rozwiniętym ekosystemem leśnym.

Z uwagi na znaczącą powierzchnię leśną w granicach miasta (zielen leśną na działkach budowlanych, pierścień zieleni miejskiej z parkiem miejskim, park Stawisko, zielen uliczną oraz Las Młochowski), *Studium* zaleca wiele działań z zakresu ochrony i rozwoju środowiska roślinnego i zwierzęcego. Ustala m.in. zachowanie, wzmocnienie i uzupełnienie zieleni parkowej, zachowanie i ochronę zieleni przyulicznej, ochronę flory i fauny Lasu Młochowskiego, zapewnienie dogodnych warunków migracji zwierząt oraz ochronę i zachowanie roślinności wzmacniającej wydmy.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych zgodnie ze *Studium* należy zachować i reaktywować dwa ciek - wymagają one udroźnienia oraz ochrony przed zasypywaniem i przekrywaniem. W zakresie ochrony wód podziemnych zaleca się m.in. podjęcie działań mających na celu poprawę stanu wód gruntowych takich jak: realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (ten cel został już zrealizowany), ograniczanie wprowadzania powierzchni utwardzonych, lokalizację wysokowydajnych ujęć wody poza obszarem Podkowy Leśnej.

Zakazuje się lokalizowania, na terenie miasta, zabudowy i obiektów uciążliwych. W stosunku do obiektów istniejących nakazuje się ich modernizację i ograniczenie uciążliwości do terenu działki. Wprowadza się też szereg zaleceń związanych z ochroną przed zanieczyszczeniami powietrza oraz hałasem i drganiami.

Studium określa też zasady ochrony terenów i obiektów chronionych: zawiera listę 22 pomników przyrody, 3 rezerwatów oraz informacje dotyczące Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2.1.4. Stan dziedzictwa kulturowego oraz zasady jego ochrony

W zakresie kulturowo-historycznym *Studium* określa przede wszystkim ochronę układu przestrzennego miasta-ogrodu, w zakresie: parcelacji, siatki ulicznej, układu głównych przestrzeni publicznych i układów terenów zieleni (zgodnie z wpisem do rejestru zabytków). Wyznacza również elementy założenia przestrzennego do odtworzenia zgodnie z pierwotnym planem parcelacyjnym miasta. Plan parcelacyjny sporządzony w 1925 roku przez Antoniego Jawornickiego dzielił teren na 10 dzielnic – dużych kwartałów, dzielnice na bloki, a bloki na działki o powierzchni od 1000 do 6000 m². Parcelacja uwzględniała ukształtowanie terenu, istniejące drogi, a tereny podmokłe przeznaczono na tereny zielonego pierścienia otaczającego centrum miasta. Plan określał też zasady zagospodarowania działek m.in. przeznaczenie na cele rezydencjalne oraz zakaz upraw i hodowli.

Studium ustala też ochronę obiektów zabytkowych (obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów objętych ochroną konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz obiektów archeologicznych).

2.1.5. Komunikacja i infrastruktura techniczna oraz kierunki rozwoju

Studium zakłada, że rozwój komunikacji i infrastruktury drogowej i kolejowej prowadzony będzie szczególnie poprzez: stworzenie warunków dla współistnienia ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego, wprowadzenie zasad ruchu uspokojonego, ograniczenie ruchu tranzytowego przez teren miasta i poprawę standardu kolejowej komunikacji masowej.

W zakresie infrastruktury technicznej *Studium* zakłada zachowanie, eksploatację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej).

Precyzuje ustalenia dotyczące:

- zachowania składu węgla zaopatrującego znaczną część zabudowy,
- ograniczenia użytkowania ujęć wody i zakazu realizacji nowych,
- ograniczenia, likwidacji, zakazu realizacji nowych szamb,
- docelowego skablowania sieci napowietrznych.

2.1.6. Opracowania planistyczne

Studium Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna podkreśla konieczność sporządzania planów miejscowych, zastępujących obowiązujący współcześnie plan ogólny zagospodarowania przestrzennego uchwalony dnia 24 listopada 1994 r., uszczegóławiających jego zapisy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zaleca też objęcie pracami o charakterze koncepcji urbanistyczno-architektonicznej lub opracowaniami konkursowymi głównych przestrzeni publicznych miasta (obszar centrum miasta, park miejski, tereny zieleni w otoczeniu Parowu Sójek, tereny zieleni wzdłuż ul. Bobrowej i ul. Jaworowej, park Stawisko, teren ciągu spacerowego Al. Lipowa i ul. Lilpopa wraz z wejściem do Lasu Młochowskiego, tereny rekreacyjne i ciągi piesze na obszarze Lasu Młochowskiego). Prace planistyczne i polityka proekologiczna miasta powinny być prowadzone w oparciu o opracowania branżowe takie jak: dokumentacja i ocena stanu szaty roślinnej, analiza przestrzenna związków między stanem szaty roślinnej, a warunkami hydrogeologicznymi, ocena możliwości poprawy stanu warunków wodnych (w tym studium

przywrócenia przepływu Parowu Sójek), ocena zanieczyszczenia powietrza, ocena eutrofizacji i zanieczyszczenia gleb.

W tym miejscu należy zauważyć, że zaistniałe zmiany dotyczące uwarunkowań związanych ze środowiskiem przyrodniczym, kulturowym, ale również rozwojem miasta wraz z jego infrastrukturą, a także zmiany w przepisach dotyczących planowania przestrzennego od 2000 roku narzucają obecnie na dokument *Studium* konieczność uwzględnienia również innych zagadnień nieporuszonych w obowiązującym dokumencie. Aspekt ten omówiono szerzej w rozdz. 4.1.

2.2. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.2.1. Ogólna charakterystyka miejscowych planów

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zwany również planem miejscowym) to dokument stanowiący podstawę planowania przestrzennego na terenie miasta. Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że ustalenia planu są wiążące dla jednostek samorządu terytorialnego, ale również dla obywateli. Projekt planu miejscowego sporządza się przy udziale społeczeństwa, a po uchwaleniu przez Radę Miasta podlega on sprawdzeniu przez wojewodę w celu oceny zgodności jego zapisów z prawem. Ustalenia planu miejscowego nie mogą być sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w *Studium*. Dlatego niektóre, oczekiwane (przez mieszkańców lub władarzy miasta) zmiany dotyczące przesądzeń planistycznych na terenie miasta Podkowa Leśna mogą wymagać zmiany obu tych dokumentów. Choć czas potrzebny na sporządzenie planu często dotyczy okresu ok. 2 lat, to istnieje szereg korzyści płynących z posiadania takiego dokumentu. Jest to m.in. przyspieszenie procesu inwestycyjnego, wzrost wartości gruntów przeznaczonych w planie pod zabudowę, możliwość przeprowadzenia zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, „zarezerwowanie” terenów pod lokalizację np. dróg i usług publicznych czy też terenów zieleni, ale również określenie jasnych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów miasta, co ma wpływ także na rozeznanie projektowanego otoczenia planowanej inwestycji.

Na terenie Podkowy Leśnej obowiązuje aktualnie 5 planów miejscowych [Tabela 2]. Obejmują one swym zasięgiem obszar 1008,95 ha, co stanowi 99,8% terenu gminy. Plan z 2008 roku sporządzony został dla przeważającej części miasta, obejmuje swym zasięgiem ponad 1000 ha i w największym stopniu wpływa na charakter zagospodarowania Podkowy Leśnej [Rysunek 2].

Na terenie gminy obowiązuje dwa plany miejscowe sporządzone na podstawie Ustawy o planowaniu z 1994 r. Obejmują one jednak niewielkie obszary.

Plan miejscowy dla działki ewidencyjnej nr 1 obręb 4 położonej przy ul. Brwinowskiej przy skrzyżowaniu z ul. Orlą to w rzeczywistości zmiana planu ogólnego uchwalona w 1999 roku. Teren działki jest obecnie niezainwestowany. W planie ustalono przeznaczenie pod zabudowę usługową i tereny zieleni. Plan ten zawiera rysunek z zasięgiem poszczególnych terenów, określonymi liniami zabudowy oraz w części tekstowej ustalenia dotyczące przeznaczenia i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Plan dla działki nr 185 obręb 3 położonej przy ul. Brwinowskiej przy skrzyżowaniu z ul. Słowiczą, usytuowanej naprzeciwko stacji WKD, również jest zmianą planu ogólnego. Teren ww. działki przeznaczono pod usługi i mieszkalnictwo.

Plany sporządzone po roku 2003 sporządzone zostały już na podstawie obowiązującej obecnie ustawy. Dwa plany obejmują tereny przyległe do drogi wojewódzkiej nr 719, kolejny dotyczy terenów 3 działek (dwóch przy ul. Gołębiej i jednej przy ul. Sójek), natomiast najnowszy plan z 2008 r. sporządzony został dla pozostałego obszaru miasta.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 4/2 obręb 1 jest to uchwała z 2006 roku. Plan przewiduje obszar działki położonej przy drodze wojewódzkiej

nr 719 pod zabudowę usługową w zieleni. Na podstawie planu wybudowana została w 2013 r. „Galeria Podkowa” – jedyny większy obiekt usług handlu położony na terenie miasta Podkowa Leśna.

Wśród obowiązujących planów na terenie Podkowy Leśnej za budzący największe wątpliwości interpretacyjne należy uznać plan dla działek ewidencyjnych: 24, 25, 26, 27, 28, 29 z obrębu 2 oraz działek 1, 2, 6 z obrębu 3. Jest to plan sporządzony w 2006 roku. Wskazane jest sporządzenie zmiany planu i rozdzielenie funkcji przeznaczenia terenu tak, aby nie budziły one wątpliwości interpretacyjnych.

Jak już wspomniano planem, który obejmuje swym zasięgiem największy obszar miasta jest „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna” uchwalony w 2008 r. Plan ten dzieli obszar miasta na dwie strefy:

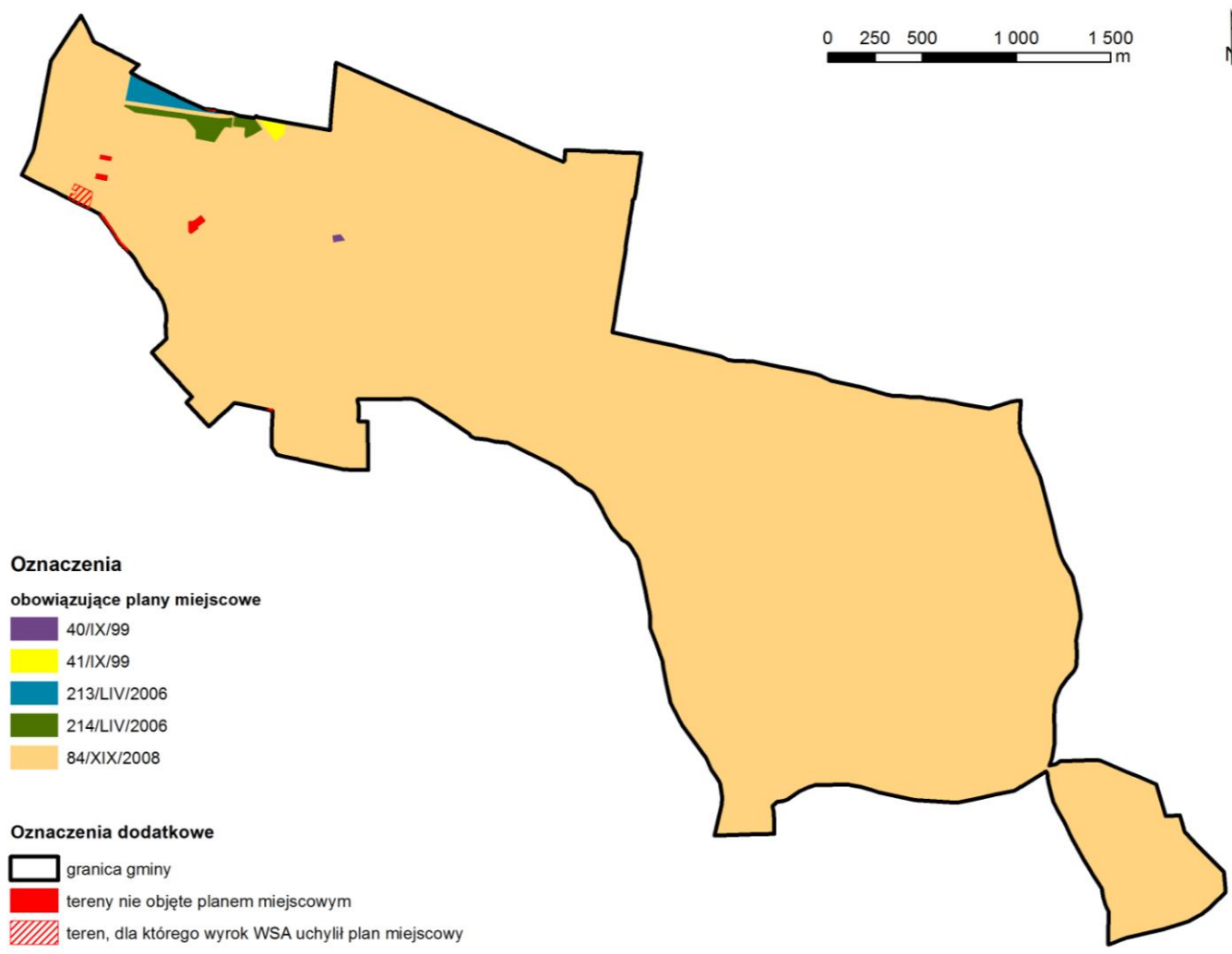
- strefę zurbanizowaną miasta-ogrodu (z rysunkiem planu w skali 1:2000),
- strefę wyłączoną z zabudowy – Las Młochowski (z rysunkiem planu w skali 1:5000).

Jako wiodące funkcje miasta ustalono:

- zabudowę jednorodziną wolnostojącą wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi i infrastrukturą techniczną,
- funkcje przyrodnicze,
- rekreację i wypoczynek,
- usługi ogólnomiejskie.

Natomiast celem planu jest „zachowanie i utrwalenie wartości Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna, z uwzględnieniem współczesnych standardów cywilizacyjnych, czemu służyć będzie stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju miasta, poprzez zapewnienie skutecznej ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru”.

Plan ten funkcjonuje od 8 lat i spełnia podstawowy cel – tzn. zachowany został w tym okresie charakter miasta-ogrodu Podkowy Leśnej i cenne przyrodniczo tereny zieleni. Plan ten niestety miejscami posiada zapisy budzące wątpliwości interpretacyjne oraz ustala wskaźniki zagospodarowania terenu niedostosowane do istniejącego zagospodarowania, co w praktyce oznacza, że dla wybranych działek niemożliwa jest np. termomodernizacja starych budynków.



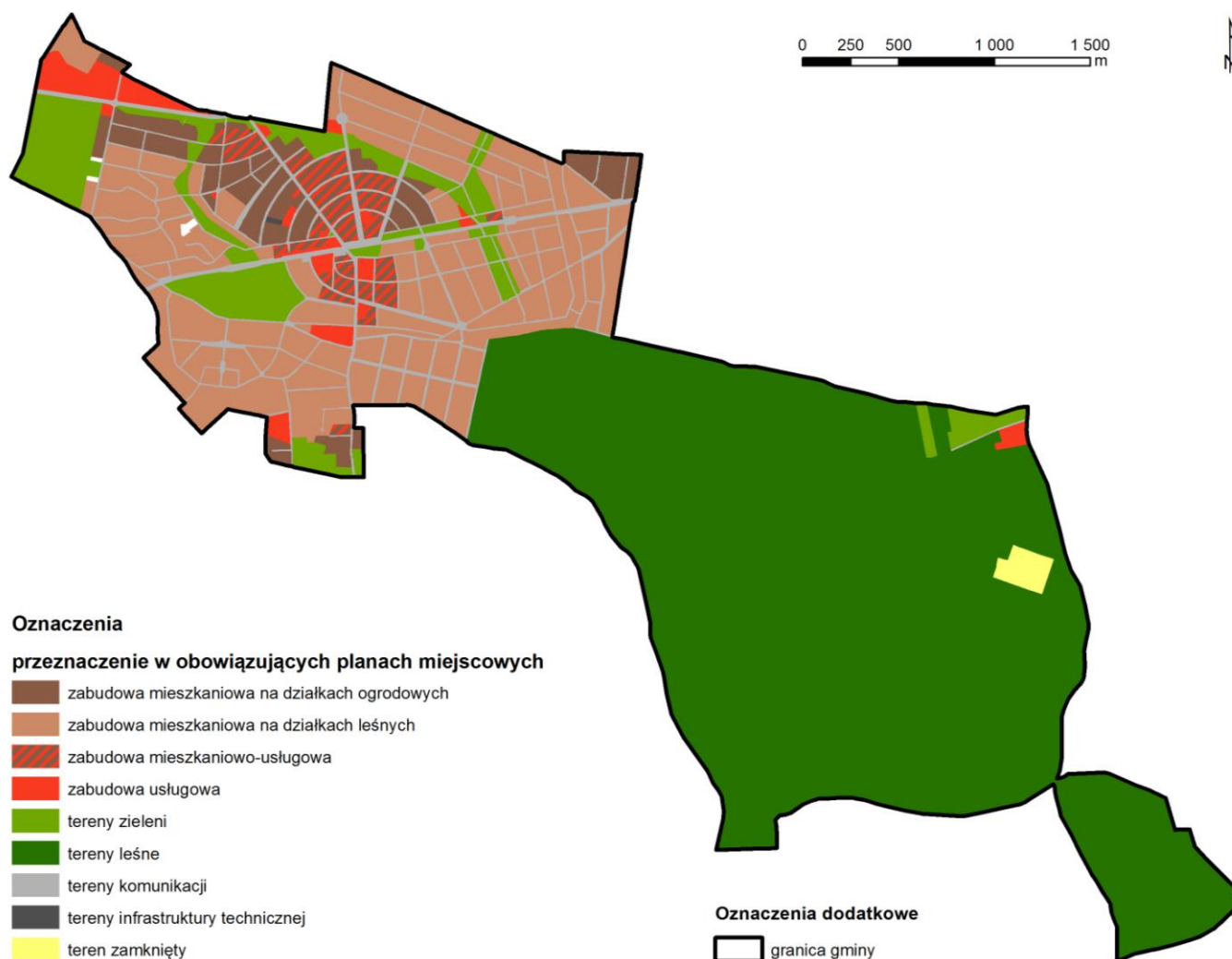
Rysunek 2. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta

Tabela 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Podkowa Leśna według dat ich uchwalenia.

NAZWA PLANU	NR I DATA UCHWAŁY RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA	SKALA OPRACO- WANIA	POW. [ha]	OBSZAR
Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze działki nr ew. 185, obręb 3, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej	Uchwała nr 40/IX/1999 z dnia 23 kwietnia 1999r.	1:1000	0,19	działka nr ew. 185, obręb 3, przy ul. Brwinowskiej
Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze części działki nr ew. 1, obręb 4, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej	Uchwała nr 41/IX/1999 z dnia 23 kwietnia 1999r.	1:1000	0,96	Część działki nr ew. 1 obręb 4
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący działkę nr ew. 4/2 obręb 1 w Podkowie Leśnej	Uchwała nr 213/LIV/2006 z dnia 12 października 2006r	1:1000	3,52	działka nr ew. 4/2 obręb 1
Miejscowy Plan Zagospodarowania	Uchwała nr	1:1000	4,24	teren Miasta-Ogrodu

Przestrzennego działek nr ew. 24, 25, 26, 27, 28, 29 z obręb 2 oraz działek nr ew. 1, 2, 6 z obręb 3 położonych na terenie Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna przy drodze wojewódzkiej nr 719	214/LIV/2006 z dnia 12 października 2006r.			Podkowa Leśna przy południowej krawędzi drogi wojewódzkiej nr 719
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna	Uchwała nr 84/XIX/2008 z dnia 26 czerwca 2008r.	1:2000, 1:5000	1000,03	Prawie cały teren miasta oraz Las Młochowski (uchylony dla działki ew. nr 4 obręb 2)

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta



Rysunek 3. Strefy wyznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego.
Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta

Teren Podkowy Leśnej w planach miejscowych podzielony jest na strefę Lasu Młochowskiego oraz strefę zabudowy – w której dominują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ponad 27%) w podziale na zabudowę: na działkach leśnych, na działkach ogrodowych oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych. Tereny leśne stanowią ok. 57%, a tereny zieleni ok. 7% [Rysunek3, Tabela 3].

Tabela 3. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Podkowa Leśna

przeznaczenie	powierzchnia	
	[ha]	[%]
zabudowa mieszkaniowa na działkach ogrodowych	42,66	4,22
zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych	211,29	20,92
zabudowa mieszkaniowo-usługowa	26,63	2,64
zabudowa usługowa	21,50	2,13
tereny zieleni	70,94	7,02
tereny leśne	575,82	57,02
tereny komunikacji	55,96	5,54
tereny infrastruktury technicznej	0,25	0,02
teren zamknięty	4,86	0,48

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta.

2.2.2. Zapotrzebowanie na sporządzenie / zmianę miejscowych planów

W okresie od stycznia 2008 do sierpnia 2016 r. do Urzędu Miasta Podkowa Leśna wpłynęło 30 wniosków dotyczących zmian w *Studium* oraz w planach miejscowych. W większości odnosiły się one do zmian wskaźników obowiązujących na poszczególnych terenach lub zmian przeznaczenia terenów [Tabela 4, Rysunek 4].

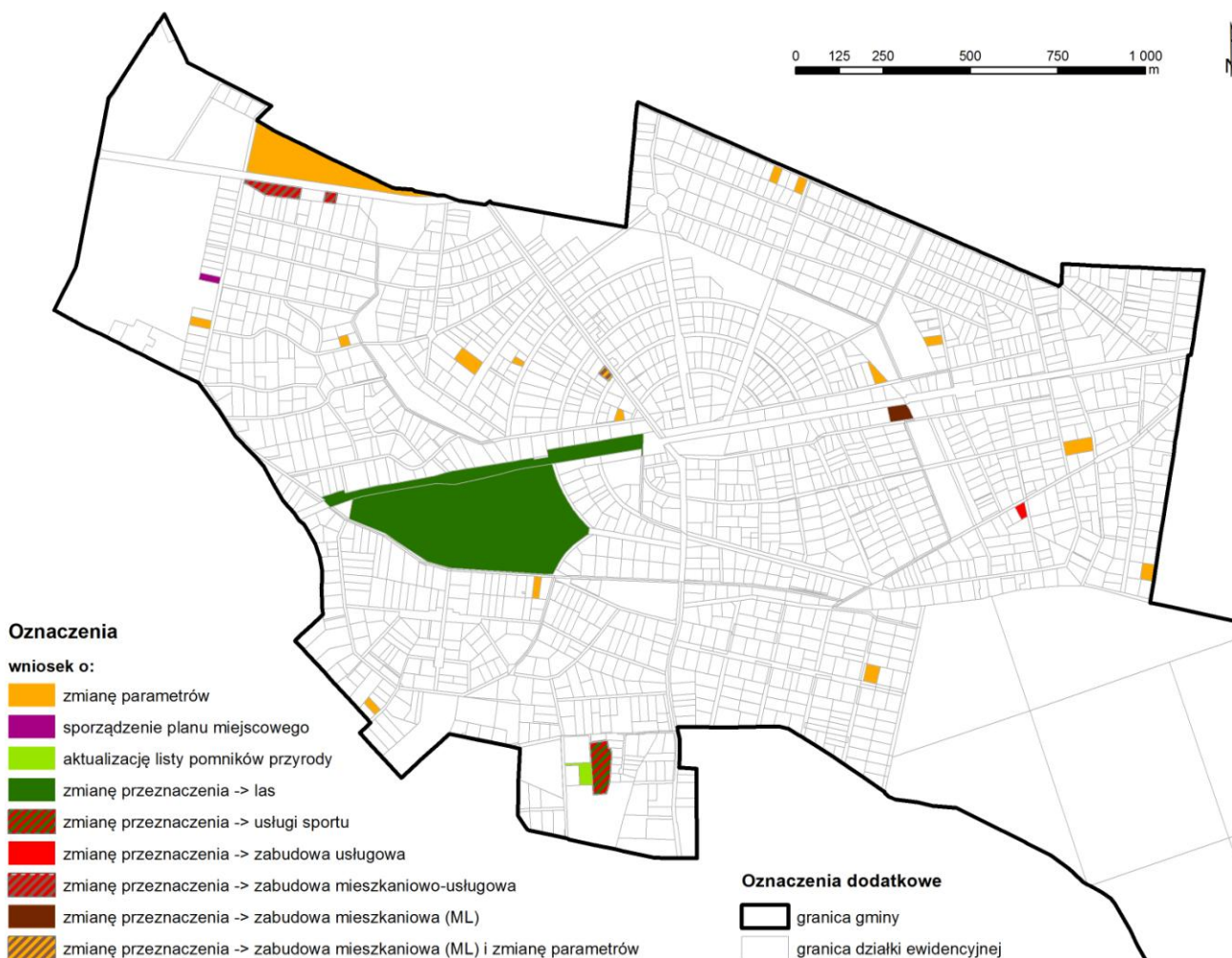
Najwięcej wniosków do planów dotyczyło zmian parametrów takich jak wskaźnik intensywności zabudowy czy minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek na terenach „ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych”, na obszarze objętym planem uchwalonym uchwałą nr 84/XIX/2008 z dnia 26 czerwca 2008 roku. Około 1/3 wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia terenów poszczególnych działek.

Obecnie nie są prowadzone prace nad sporządzeniem nowych planów miejscowych lub zmianą obowiązujących.

Tabela 4. Liczba złożonych wniosków do sporządzenia / zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium w Podkowie Leśnej w latach 2008-2016.

treść wniosku	liczba złożonych wniosków									suma
	w latach									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
zmiana parametrów (wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek itp.)	1	8			4	2	1	3	1	20
zmiana przeznaczenia -> zabudowa usługowa	1									1
zmiana przeznaczenia -> zabudowa mieszkaniowa		1			1	1				3
zmiana przeznaczenia -> zabudowa mieszkaniowo-usługowa		1					1			2
zmiana przeznaczenia -> las	1						1			2
zmiana przeznaczenia -> tereny usług sportu				1						1
sporządzenie mpzp				1						1
aktualizacja listy pomników przyrody				1						1
suma	3	10	0	3	5	3	3	3	1	31

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta Podkowa Leśna.



Rysunek 4. Złożone wnioski do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2008-2016.

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta.

2.3. INNE INSTRUMENTY PLANISTYCZNE

Wśród istniejących instrumentów planistycznych, poza *Studium* i miejscowymi planami, wymienić należy decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Natomiast faktyczny ruch budowlany i niejako intensywność zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiać może analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jak już wspomniano, na terenie Podkowi Leśnej, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego mają znikome znaczenie, gdyż prawie cały teren miasta pokryty jest planami miejscowymi, zatem działalność inwestycyjna na tych obszarach nie jest związana z wydawaniem takich decyzji. W latach 2000-2016 wpłynęły dwa wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zagospodarowaniu działki. Dla działki nr ew. 15 obręb 2 odmówiono ustalenia warunków zabudowy. Dla działki nr ew. 16 obręb 2 wydano decyzję o warunkach zabudowy, ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz realizacji przyłączy. W latach 2000-2016 nie wydano żadnej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

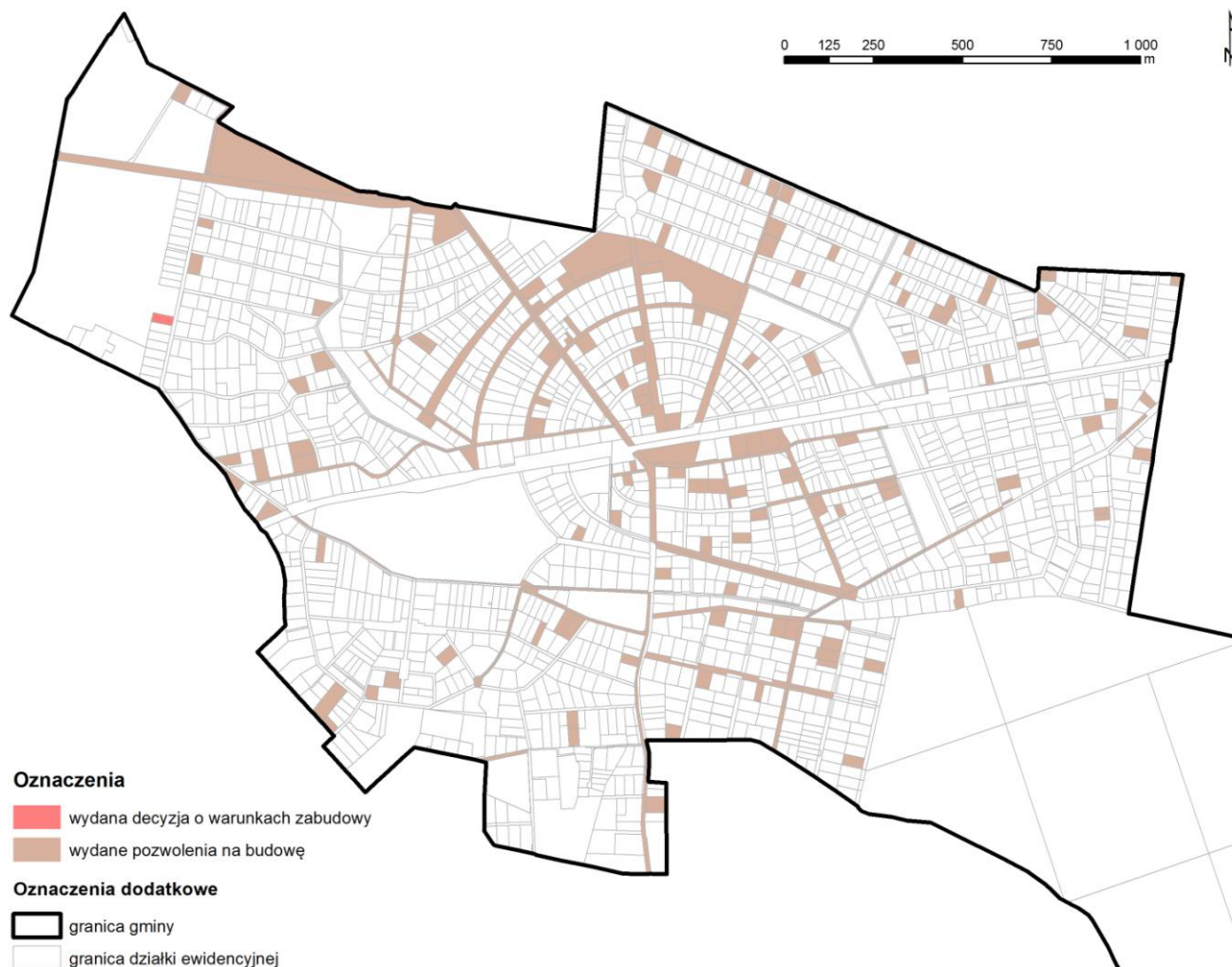
2.3.1. Decyzje o pozwoleniu na budowę

W okresie od stycznia 2012 do sierpnia 2016 r. Starosta Powiatowy wydał łącznie 163 decyzje o pozwoleniu na budowę dla miasta Podkowa Leśna. Z roku na rok liczba decyzji wzrasta. Większość dotyczyła realizacji instalacji gazowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. [Tabela 5, Rysunek 5].

Tabela 5. Rodzaje inwestycji w wydanych decyzjach o pozwolenie na zabudowę w okresie od 01/01/2010 do 16/08/2016.

rodzaj inwestycji		liczba wydanych decyzji w latach					SUMA
		2012	2013	2014	2015	2016	
budowa, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa, remont:	instalacji gazowej	15	9	15	14	5	58
	budynku mieszkalnego jednorodzinnego	5	5	16	10	9	45
	tablicy, panelu ogłoszeniowego		1		6	1	8
	sieci gazowej	1	3				4
	sieci elektroenergetycznej	1	1		2		4
	budynku usługowego		1	1		1	3
	budynku garażowego		1		1		2
	rowu, przepustu			1	1		2
	ogrodzenia				1	1	2
	tarasu, ganku			2			2
	budynku gospodarczego				1		1
	linii oświetleniowej	1					1
	przyłącza wodno-kanalizacyjnego				1		1
	ulicy	1					1
	zjazdu				1		1
	dachu			1			1
	Parku		1				1
rozbiórka budynku istniejącego i budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego			3		1	3	7
rozbiórka budynku istniejącego			2	6	6	5	19
SUMA		24	27	42	45	25	163

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta.



Rysunek 5. Działki, dla których w okresie od 01/01/2012 do 16/08/2016 wydano decyzje o pozwolenie na budowę (lub decyzję o warunkach zabudowy).

Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta.

3. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. STAN ISTNIEJĄCY

3.1.1. Położenie i główne funkcje miasta

Miasto Podkowa Leśna położone jest w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie grodziskim, wchodzi w skład pasma zachodniego Aglomeracji Warszawskiej.

Sąsiaduje z miastem i gminą Brwinów oraz gminą Nadarzyn w powiecie pruszkowskim, a także z miastem Milanówek w powiecie grodziskim [Rysunek 6]. Podkowa Leśna rozdziela tereny gminy Brwinów na dwie części, niejako odcinając dwa sołectwa - Żółwin i Owczarnia – od pozostałych terenów gminy Brwinów. Pod względem infrastrukturalnym i funkcjonalnym przynależą one do miasta Podkowa Leśna.

Przez teren miasta przebiega droga wojewódzka nr 719 – stanowiąca przedłużenie Al. Jerozolimskich i łącząca Podkowę Leśną z Warszawą (ok. 25 km). Odległości w linii prostej do najbliższych miast to: ok. 7 km do Pruszkowa i ok. 9 km do Grodziska Mazowieckiego.



Rysunek 6. Położenie miasta Podkowa Leśna.
www.google.pl/maps

Powierzchnia gminy wynosi 1010 ha. W skład Podkowy Leśnej wchodzi: Miasto-Ogród Podkowa Leśna (ok. 410 ha) oraz kompleks Lasu Młochowskiego (ok. 600 ha), co determinuje podstawowe funkcje miasta – mieszkalnictwo oraz funkcje przyrodnicze.

3.1.2. Rozwój układu urbanistycznego Podkowy Leśnej

Miasto-ogród Podkowa Leśna wyróżnia się swym układem urbanistycznym oraz znacznym udziałem terenów zieleni w ogólnej powierzchni miasta. Miasto-ogród to pochodząca z końca XIX wieku koncepcja miasta satelickiego rozpowszechniona przez Ebeneza Howarda. Była to idea osiedla oddalonego od centrum miasta, przeznaczonego dla ok. 30 tysięcy mieszkańców. Miało ono stanowić alternatywę dla przeludnionych i zanieczyszczonych wielkich miast.

Miasto-ogród miało charakteryzować się:

- samowystarczalnością (m.in. w kwestii budowy infrastruktury technicznej, budynków mieszkalnych).

- wspólną własnością ziemi,
- przyjęciem ograniczeń zarówno przestrzennego rozwoju miasta, jak i liczby jego mieszkańców,
- zachowaniem stanu ekologicznej równowagi między przestrzenią miasta i jego otoczeniem,
- ogrodem usytuowanym w centralnym punkcie miasta, dookoła którego lokalizowano najważniejsze budynki o charakterze publicznym,
- alejami rozchodzącymi się z centralnego punktu miasta, z czego najszersza skupiała obiekty o charakterze rekreacyjnym, szkoły oraz kościoły,
- pierścieniem terenów zieleni wokół centralnej części miasta

Jak już wspomniano plan parcelacyjny sporządzony w 1925 roku przez Antoniego Jawornickiego [Rysunek 7], dzielił teren przeznaczony pod budowę miasta-ogrodu Podkowa Leśnej na 10 dzielnic. Parcelacja uwzględniała ukształtowanie terenu i istniejące drogi, a tereny podmokłe przeznaczono na tereny zielonego pierścienia otaczającego centrum miasta. Plan określał też zasady zagospodarowania działek m.in. przeznaczenie na cele rezydencjalne oraz zakaz upraw i hodowli. Zgodnie ze *Studium* „W założeniach twórców Podkowa 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 usług i handlu. W swym pierwotnym zamyśle Podkowa Leśna miała być osiedlem stałych mieszkańców – suburbium Warszawy, jednakże w rzeczywistości (na początku funkcjonowania) stała się w dużym stopniu osiedlem drugich domów przystosowanych wprawdzie do pobytu stałego, lecz wykorzystywanych głównie w okresie letnim przez mieszkańców stolicy. (...) W okresie przed II wojną światową Podkowa Leśna zabudowywała się szybko, głównie willami letniskowymi o charakterystycznej «dworkowej» architekturze”.



Rysunek 7. Plan parcelacyjny miasta Podkowa Leśna sporządzony przez Antoniego Jawornickiego willepodkowa.pl



*Centrum Podkowy Leśnej w latach 30-tych XX w.
(źródło: <http://związekpodkowiek.pl>)*

Na przestrzeni lat Podkowa Leśna była i jest miastem funkcjonującym samodzielnie, a nie osiedlem czy dzielnicą większej jednostki administracyjnej, ale jednocześnie mocno związanym (nie tylko komunikacyjnie) ze stolicą. Na terenie Podkowy brak jest terenów rolnych, licznych usług, zakładów przemysłowych, które mogą być miejscem pracy dla wszystkich mieszkańców. Dlatego, podobnie jak inne, powstałe w okolicy miasta-ogrody (np.: Komorów, Ostoja, Milanówek) pełni obecnie głównie funkcje mieszkaniowe.

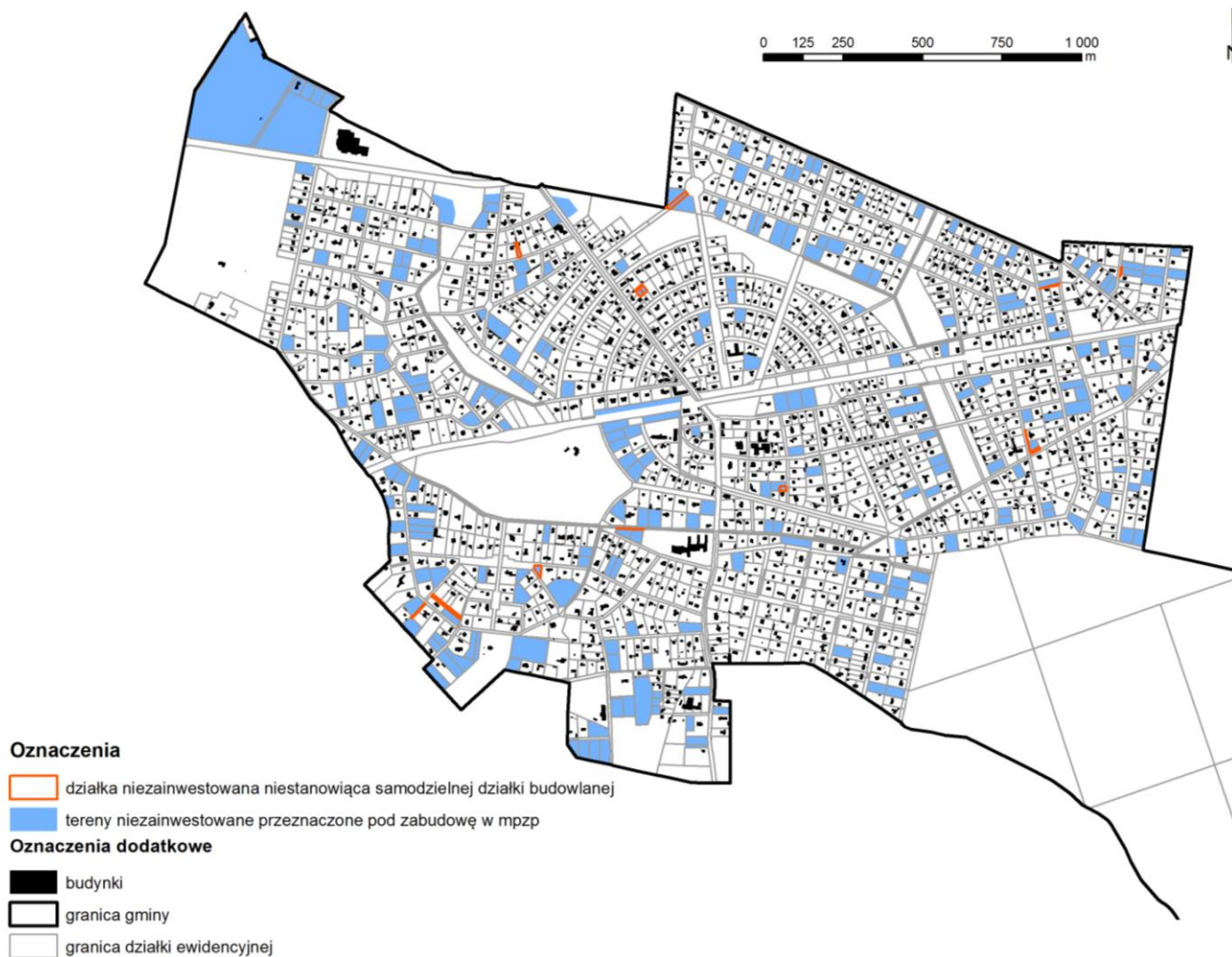
Innymi aspektami, które nie stanowią kontynuacji idei miasta-ogrodu są:

- odmienna – mniejsza skala miasta (poniżej 4 tys. mieszkańców, a nie 30 tys.),
- duży odsetek terenów leśnych, a nie ogrodów,
- na terenie przeważa własność prywatna, a nie spółdzielcza.

Podkowa Leśna zachowała jednak wyjątkowy charakter miasta-ogrodu, gdyż:

- posiada czytelny plan parcelacyjny (w tym układ alei rozchodzących się z centrum miasta),
- najważniejsze usługi publiczne zlokalizowano w centrum oraz przy głównych, wychodzących promieniście alejach,
- posiada bardzo duży udział terenów zieleni, w tym pierścień wokół centralnej części miasta,
- Leśny Park Miejski i Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej usytuowane są w centrum miasta,
- miasto położone jest przy linii kolejowej, która zapewnia dogodny dojazd do dużego miasta,
- część miejska posiada nie tylko teoretyczne, ale również faktyczne, naturalne ograniczenia rozwoju przestrzennego (otoczone jest przez lasy).

Największy rozwój Podkowy Leśnej nastąpił w okresie międzywojennym oraz w II połowie XX wieku. Pomimo znacznego wypełnienia projektowanego układu miasta-ogrodu nadal istnieją możliwości realizacji nowej zabudowy. Po przeprowadzeniu ramowej analizy stanu zagospodarowania działek budowlanych na terenie miasta stwierdzono, że obecnie ok. 250 działek ewidencyjnych umożliwia jeszcze realizację zabudowy [Rysunek 8].



Rysunek 8. Analiza możliwości inwestycyjnych na terenie miasta – niezagospodarowane działki ewidencyjne

Opracowanie własne

W przeprowadzonej analizie nie uwzględniono jednak własności gruntów dlatego okazać się może, że wybrane działki stanowią część większych nieruchomości i są np. ogrodami przy istniejących obiektach, których właściciele nie planują zabudowywać. Z drugiej strony – na części działek uwzględnionych w analizie jako zagospodarowane występują: obiekty nieużytkowane, ruiny, budynki letniskowe, które ulegać będą wymianie w nadchodzących latach.

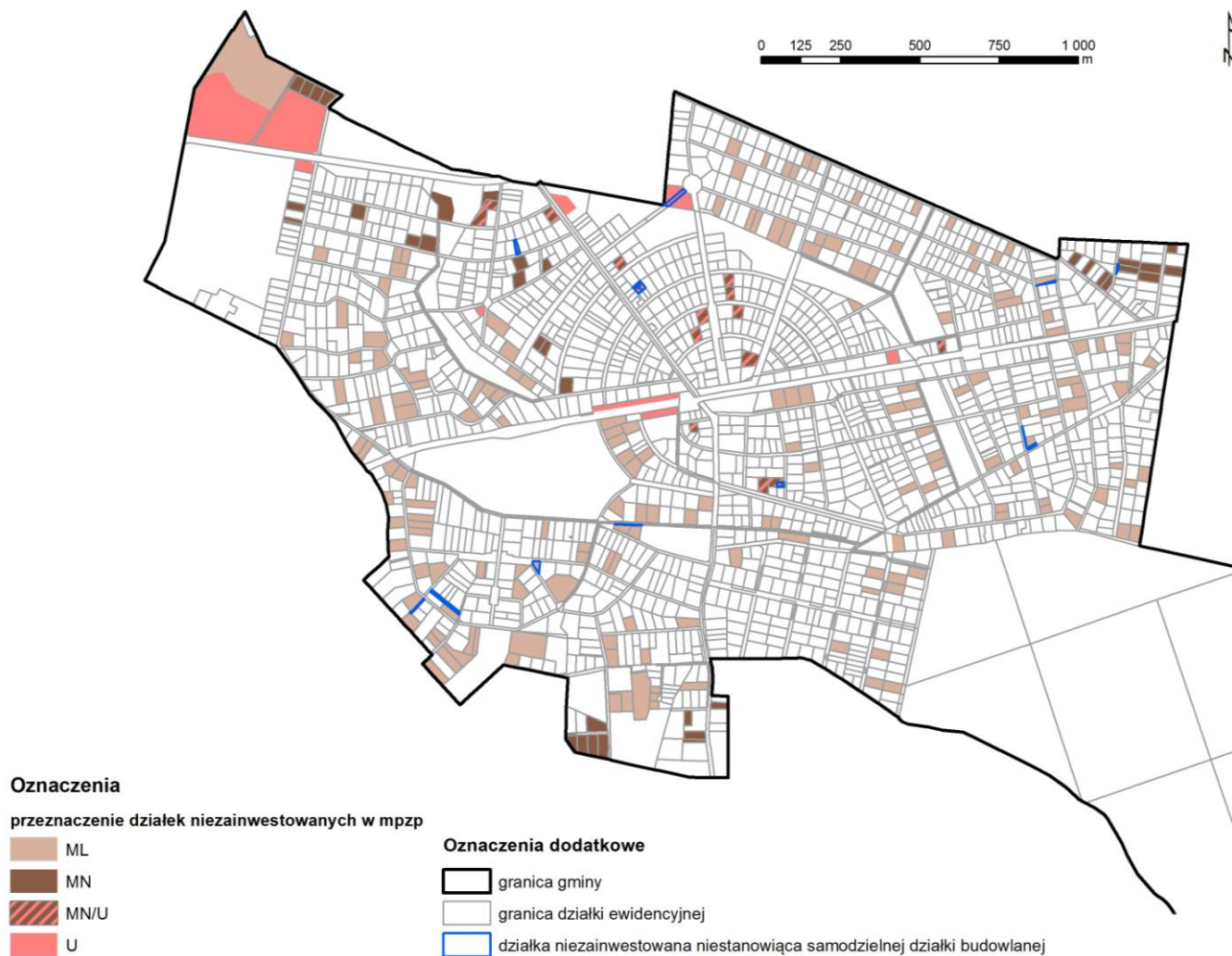


Opuszczone budynki w Podkowie Leśnej

Pomimo znacznego uproszczenia przeprowadzonej analizy szacować można, że na terenie miasta Podkowa Leśna są jeszcze tereny inwestycyjne i nadal następować będzie powolny wzrost liczby jego mieszkańców. Potencjalne możliwości inwestycyjne działek niezagospodarowanych, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, przedstawiono na Rysunku 9.

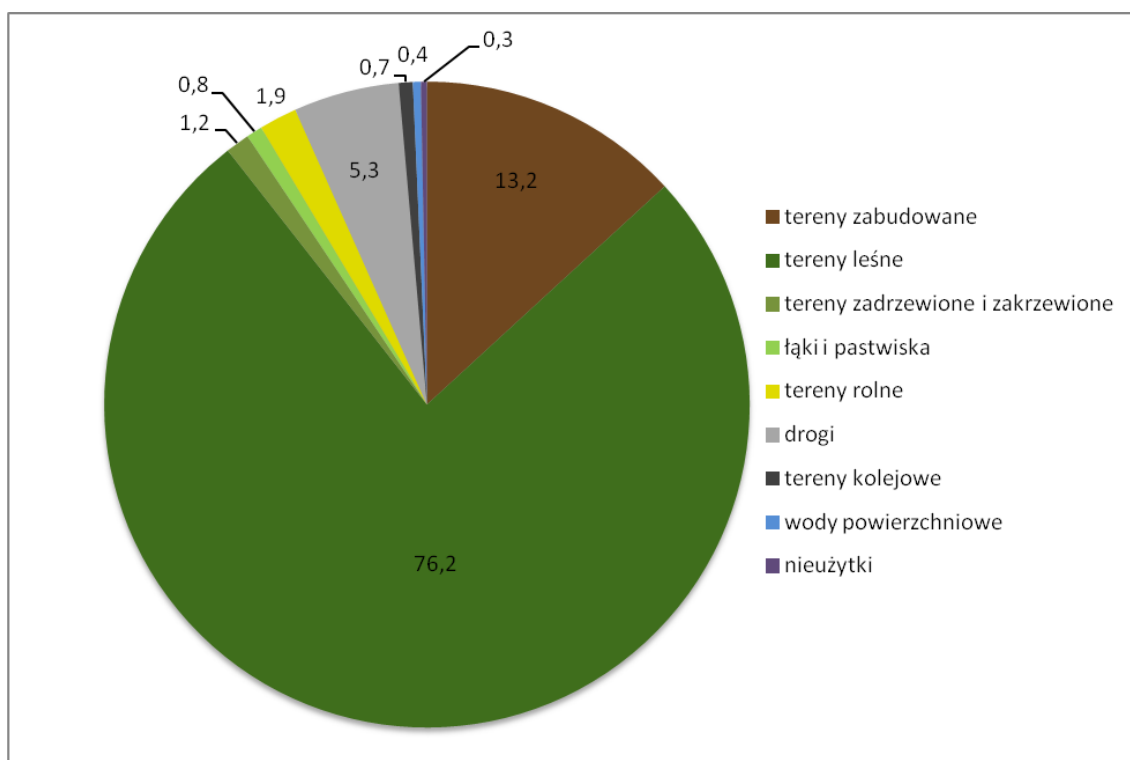
Rysunek 9. Analiza możliwości inwestycyjnych na terenie miasta – potencjalne możliwości inwestycyjne niezagospodarowanych działek ewidencyjnych.

Opracowanie własne

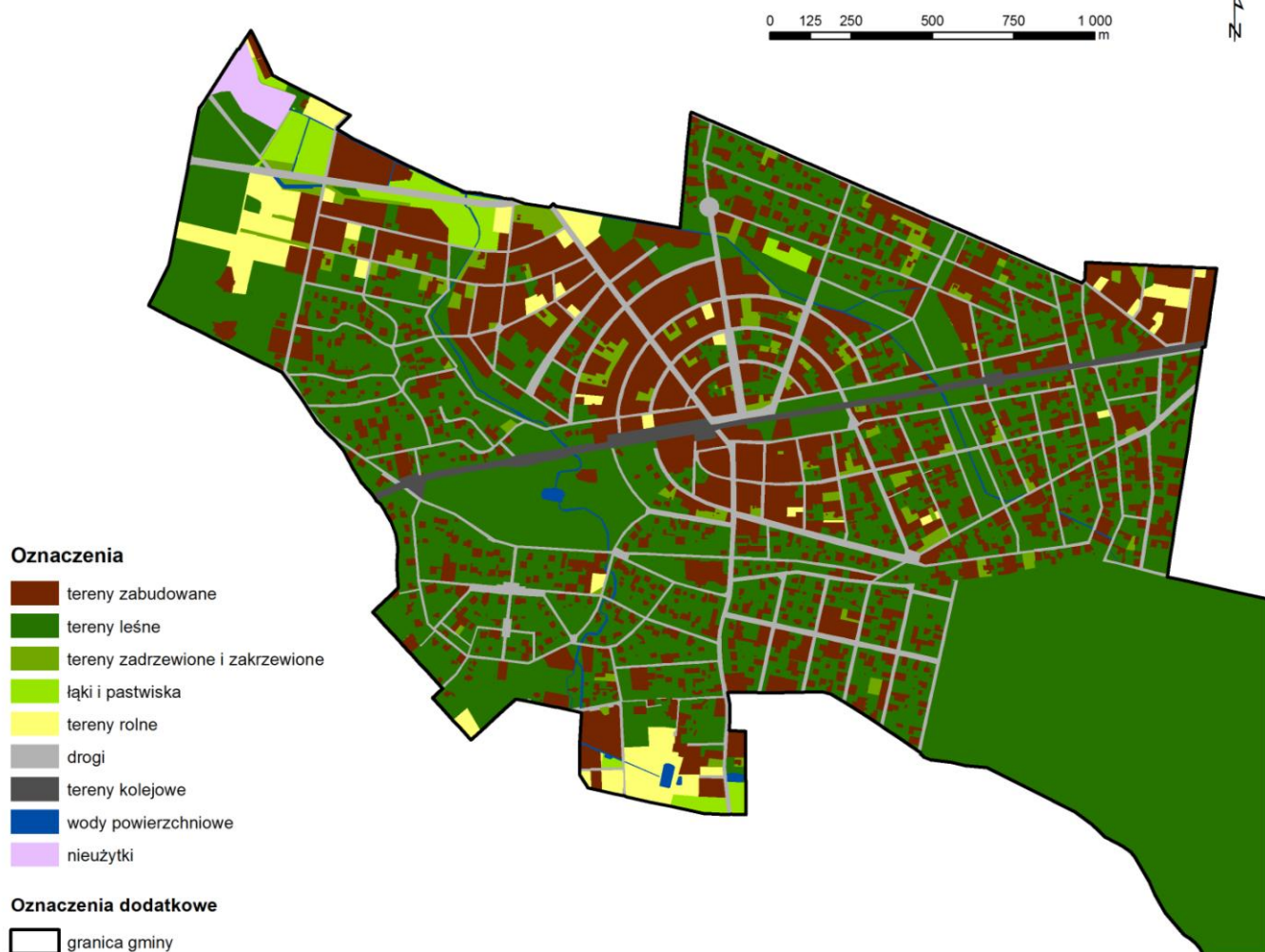


3.1.3. Struktura użytkowania gruntów na podstawie ewidencji gruntów i budynków

Pomimo parcelacji miasta-orodu na działki inwestycyjne w strukturze użytkowania gruntów Podkowy Leśnej [Wykres 1] przeważają lasy. Zajmują one ponad 770 ha (ponad 76% powierzchni gminy), z czego prawie 600 ha stanowi zwarty kompleks Lasu Młochowskiego (Załącznik nr 1). Jednak około 170 ha lasów usytuowanych jest w „strefie miejskiej”. Usytuowanie użytków gruntowych w strefie zurbanizowanej przedstawiono na rysunku nr 10. Należy zwrócić uwagę, że znaczna część zabudowy powstawała tu na działkach leśnych, dlatego tereny zabudowane to jedynie ok. 13% powierzchni gminy. Drogi zajmują nieco ponad 5%, tereny rolne – niecałe 2%, a tereny zadrzewione i zakrzewione – niewiele ponad 1%. Powierzchnie każdego z pozostałych użytków nie przekraczają jednego procenta, są to: łąki i pastwiska, tereny kolejowe, wody powierzchniowe oraz nieużytki.



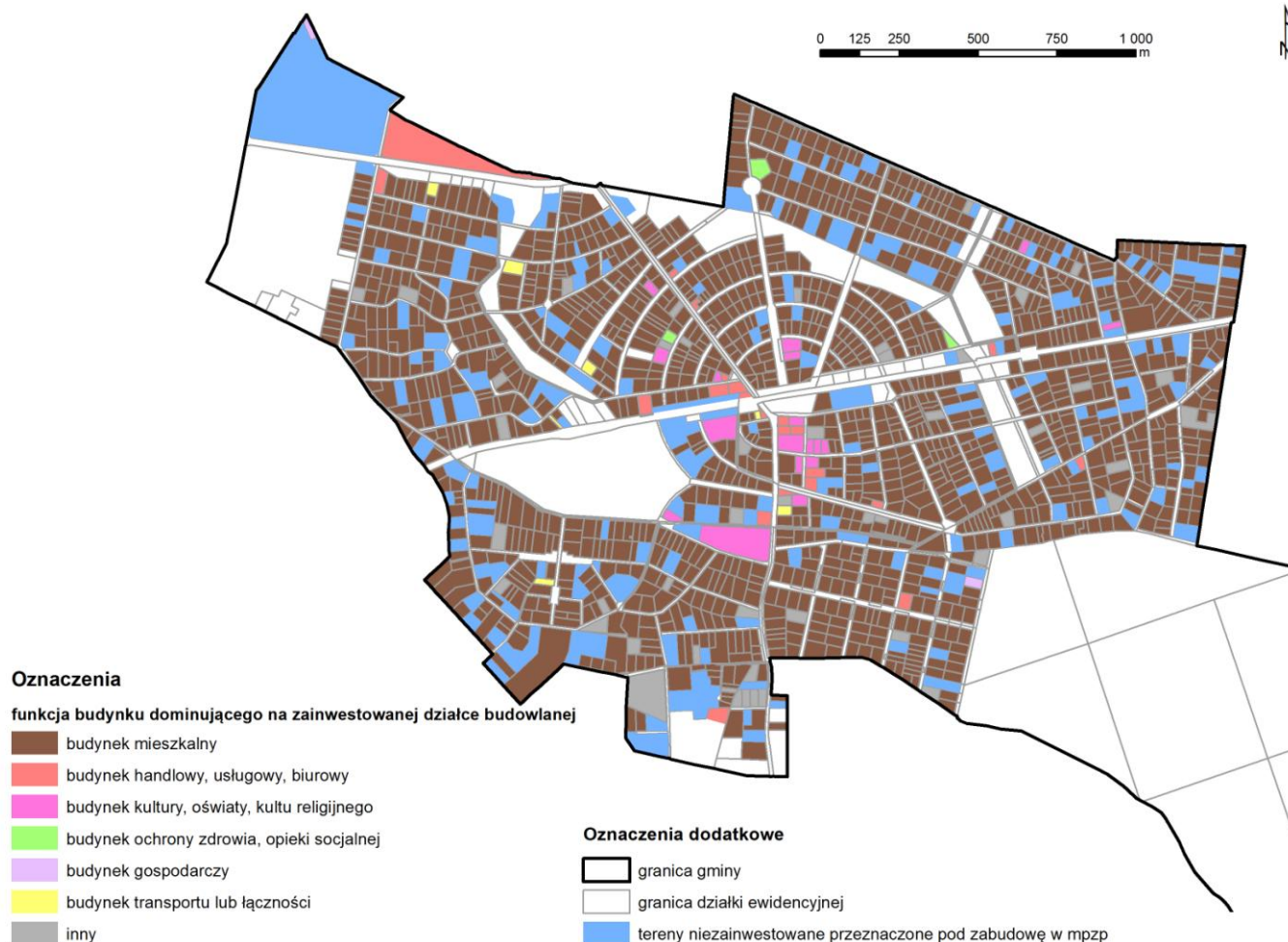
Wykres 1. Struktura użytkowania gruntów [%]
Opracowanie własne na podst.



Rysunek 10. Użytkowanie gruntów

Opracowanie własne

Ponieważ analiza użytkowania gruntów przeprowadzona została na podstawie informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków przedstawione na wykresie i na załączniku nr 1 wyniki mogą miejscami budzić wątpliwości. Na przykład teren cmentarza oznaczony jest jako teren zabudowany, a szereg działek budowlanych z istniejącą zabudową mieszkaniową w znacznej części pokrywają grunty leśne. W związku z tym biorąc pod uwagę plan parcelacyjny miasta-ogrodu, ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz dane z ewidencji budynków przeprowadzono analizę zagospodarowania poszczególnych działek przeznaczonych pod zabudowę (pominięto tereny przeznaczone pod funkcje terenów zieleni) [Rysunek 11]. Działkom ewidencyjnym przypisano funkcje znajdujących się na nich budynków. Z uzyskanych danych wynika, że na terenie Podkowy Leśnej przeważa oczywiście zabudowa o funkcji mieszkalnej, a tereny usługowe położone są głównie w centralnej części miasta oraz przy trasie 719 (Galeria Podkowa).

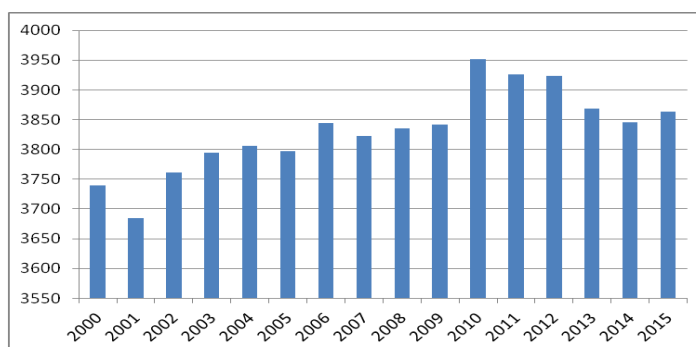


Rysunek 11. Analiza zagospodarowania poszczególnych działek przeznaczonych pod zabudowę
Opracowanie własne

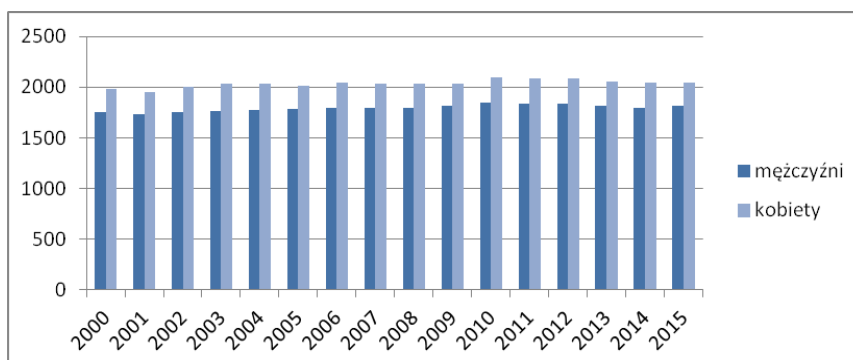
Porównanie danych dotyczących rozmieszczenia użytków gruntowych z przeanalizowanym zagospodarowaniem poszczególnych działek ukazuje jak znaczne tereny Podkowy Leśnej, stanowiące najczęściej zadrzewione ogrody przydomowe, w ewidencji gruntów uznane są za lasy, pomimo że nie są one faktycznie związane z prowadzeniem gospodarki leśnej.

3.1.4. Tendencje demograficzne

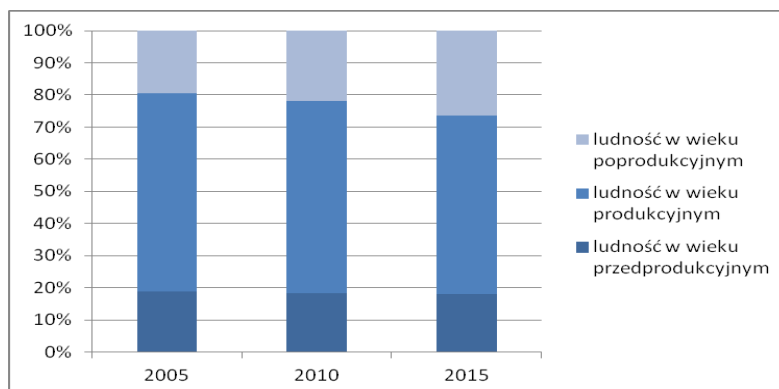
Według danych GUS w 2015 r. miasto zamieszkiwały 3863 osoby. Liczba mieszkańców wzrosła w porównaniu do roku poprzedniego, wcześniej przez kilka lat w mieście utrzymywała się tendencja spadkowa [Wykres 2]. Kobiety stanowią większy odsetek społeczeństwa niż mężczyźni – 53% i 47% [Wykres 3]. Liczba ludności w wieku produkcyjnym maleje proporcjonalnie do wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym, co wskazuje na starzenie się społeczeństwa [Wykres 4]. Przyrost naturalny w 2015 r. był nieznacznie dodatni, po raz pierwszy od 2010 roku, odnotowano jednak znaczny wzrost w porównaniu do roku poprzedniego (2014 r. -16, 2015 r. +2,) [Wykres 5].



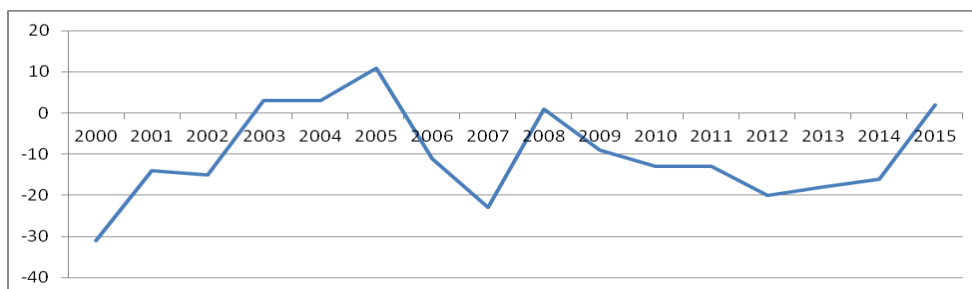
Wykres 2. Liczba ludności w latach 2000-2015.
Opracowanie własne na podst. danych GUS



Wykres 3. Udział kobiet i mężczyzn w ogólnej liczbie mieszkańców w latach 2000-2015.
Opracowanie własne na podst. danych GUS



Wykres 4. Udział osób wg ekonomicznych grup wieku w latach 2005-2015.
Opracowanie własne na podst. danych GUS



Wykres 5. Przyrost naturalny w latach 2000-2015.
Opracowanie własne na podst. danych GUS

Na podstawie opracowania pt. „Metodologia wyznaczania obszarów przewidzianych do urbanizacji” wykonanego na zlecenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 2013 roku, za pomocą poniższego wzoru oszacowano średnie tempo przyrostu ludności na przestrzeni danych z 10 lat oraz spodziewany przyrost liczby mieszkańców za 30 lat:

$$\text{Średnie tempo wzrostu: } W = \sqrt[10]{B/A} - 1$$

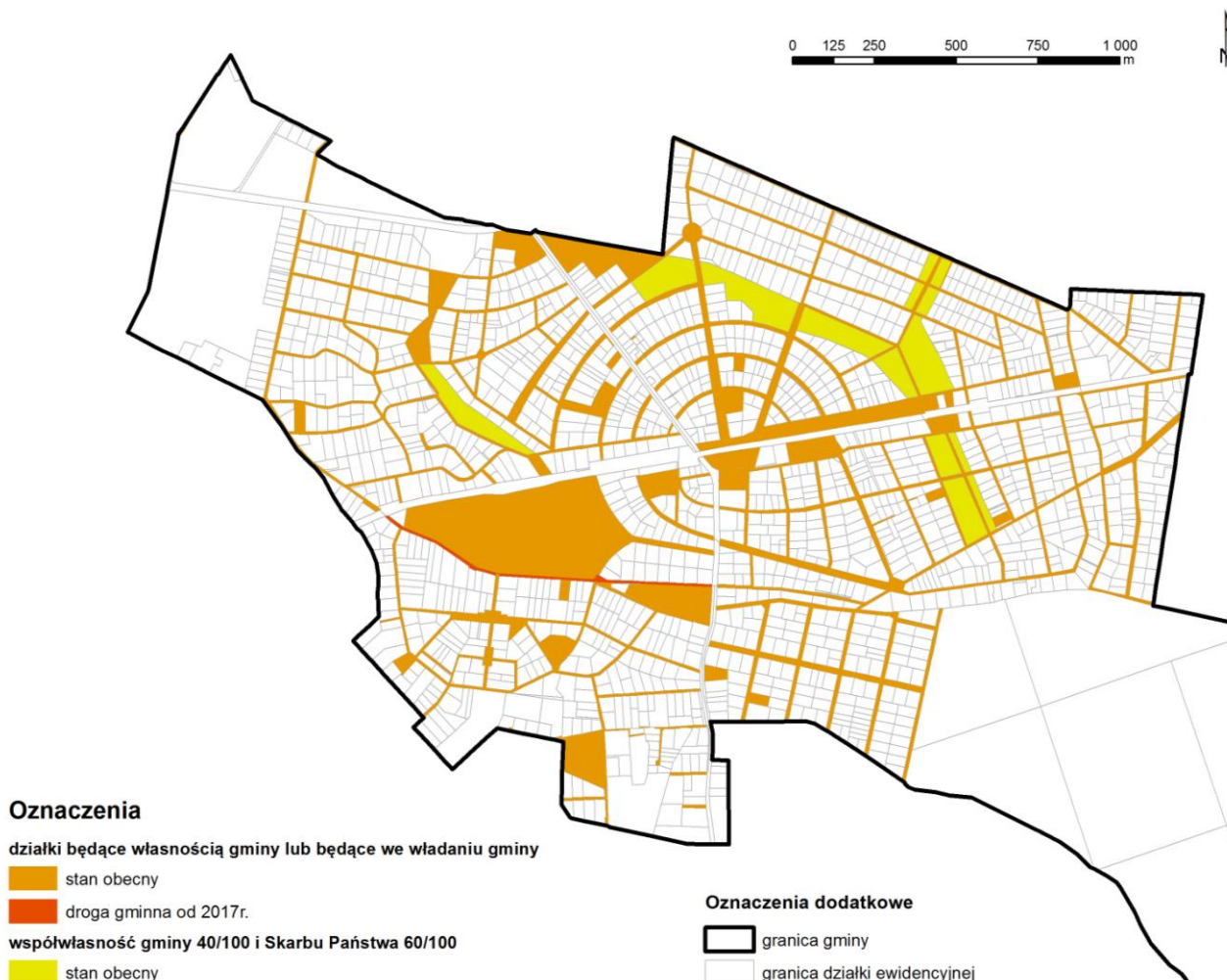
A: liczba ludności w 2004 roku - **3806 osób**; B: liczba ludności w 2014 roku - **3845 osób**

$$W = 0,0010$$

Liczba ludności po 30 latach wynosić będzie **3960 osób**, **wzrośnie o 115 osób**. Zatem tereny przeznaczone pod zabudowę, które nie zostały jeszcze zainwestowane zaspokoją prognozowany rozwój demograficzny miasta.

3.1.5. Stan własności gruntów

Większa część działek budowlanych na terenie miasta stanowi własność osób fizycznych. Nieruchomości stanowiące własność gminy zajmują 43,8 ha, czyli 4,3% terenu gminy, są to m.in. tereny dróg gminnych, teren publicznej Szkoły Podstawowej i publicznego Gimnazjum, teren Parku Miejskiego, teren Centrum Kultury i Inicjatyw Obywatelskich czy teren cmentarza. Kolejne 13,4 ha (1,3% terenu gminy) to tereny stanowiące w części własność Miasta (4/10), a w części – Skarbu Państwa (6/10), są to niektóre tereny leśne w granicach zabudowanej części gminy [Rysunek 12].



Rysunek 12. Mienie gminne.
Opracowanie własne.

3.1.6. Środowisko przyrodnicze i formy ochrony przyrody

W krajobrazie Podkowy Leśnej dominują tereny leśne, zadrzewione i zakrzewione (77,4%), ok. 600 ha zajmuje zwarty kompleks Lasu Młochowskiego. Zgodnie z uchwałą Nr 13/IV/98 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 11 grudnia 1998 r. w sprawie wyrażenia pozytywnej opinii uznania za lasy ochronne lasów leśnictwa Podkowa Leśna położonych w granicach administracyjnych m. Podkowa Leśna, znaczna część Lasu Młochowskiego – 536,12 ha – stanowi las ochronny. Poza granicami Lasu Młochowskiego znajduje się rezerwat leśny „Parów Sójek”, Miejski Park Leśny oraz tereny leśne tworzące pierścień wokół centralnej części miasta. Dodatkowo znaczna część zabudowy mieszkaniowej, powstała na działkach leśnych (na etapie sporządzania planu miejscowego uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne).



„Parów Sójek”

Warto dodać w tym miejscu, że w obecnym systemie prawnym, w planach miejscowych, nie ma możliwości przeznaczenia gruntów leśnych pod zabudowę mieszkaniową (lub wprowadzania funkcji mieszanej np. zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych) bez uprzedniego przeprowadzenia zmiany ich przeznaczenia. Dlatego okazać się może, że zagospodarowanie niektórych działek leśnych w formie innej niż las będzie niemożliwe w nowych dokumentach planistycznych (np. w sytuacji nie uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia od ministra środowiska lub marszałka), a brak możliwości ich zabudowy może uniemożliwić wytworzenie docelowego układu urbanistycznego.



Niezagospodarowane działki leśne przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową

Jednak pozostawienie gruntów leśnych bez zabudowy nie musi się wiązać z całkowitym brakiem możliwości ich zagospodarowania. Jak mówi ustawa o lasach – na terenach tych można realizować takie formy zainwestowania jak np.: drogi leśne, parkingi leśne oraz urządzenia turystyczne. W takie obiekty mogą być wyposażone również tereny leśne

stanowiące pierścień wokół centrum miasta bez konieczności zmiany planu i zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne (np. na tereny zieleni urządzonej).

O wyjątkowej wartości drzewostanu znajdującego się na terenie miasta świadczy obecność wielu pomników przyrody (w tym alei i szpalerów drzew) [Rysunek 13]. Istniejący na terenie miasta drzewostan liczy miejscami nawet ok. 180 lat, są to głównie dęby i sosny. Jednak na terenie Podkowy Leśnej oprócz wskazanych pomników przyrody istnieje jeszcze znaczna liczba pojedynczych drzew, alei i szpalerów, których wyjątkowe walory przyrodnicze i krajobrazowe należałoby chronić w dokumentach planistycznych. Dlatego wskazane jest przeprowadzenie inwentaryzacji zieleni na terenie miasta, a w szczególności drzew położonych na terenach publicznych takich jak: drogi, skwery, zielony pierścień wokół centrum miasta i opracowanie dla nich działań ochronnych oraz ewentualnie określenie zieleni o niższych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanej do wymiany.



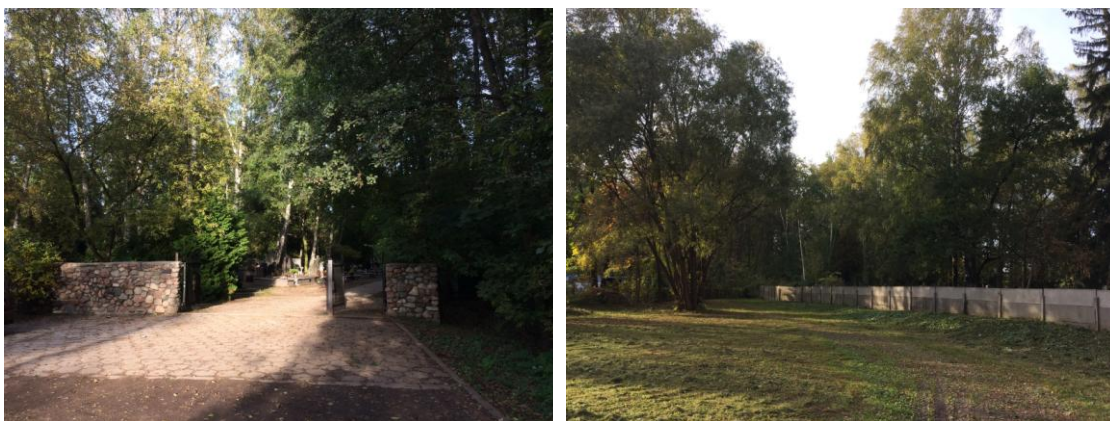
Wartościowe aleje nieobjęte ochroną (ul. Lilpopa i ul. Cicha)

Głównym źródłem zanieczyszczeń powietrza w gminie jest niska emisja pochodząca z palenisk gospodarstw domowych, kotłowni indywidualnych oraz komunikacji.

Na terenie miasta, miejscowo, możliwe jest przekroczenie poziomów dopuszczalnych promieniowania elektromagnetycznego powodowanego przez linię wysokiego napięcia 110kV (Załącznik nr 3). Problem ten nie dotyczy dużego obszaru, znaczna część linii elektroenergetycznej na terenie gminy została skablowana.

W związku z przebiegiem przez północno-zachodni fragment miasta drogi wojewódzkiej nr 719 (Załącznik nr 3) mogą wystąpić uciążliwości (drgania, hałas, emisja spalin i pyłów) na terenach zlokalizowanych po obu stronach tego uczęszczanego ciągu komunikacyjnego. W celu głębszej analizy tego problemu wskazane okazać się może sporządzenie map akustycznych dla tego fragmentu miasta.

W północnej części miasta znajduje się teren cmentarza (Załącznik nr 3), którego bezpośrednie otoczenie ze względów sanitarnych również może być zagrożone zanieczyszczeniami. Dlatego w strefie położonej najbliżej cmentarza, tzn. w odległości 50 m od ogrodzenia, nie wolno sytuować m.in. zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych ze sprzedażą produktów spożywczych, a w odległości do 150 m – ujęć wody pitnej.



Cmentarz w Podkowie Leśnej

Przez teren gminy nie przepływają rzeki, nie ma też dużych akwenów. Jedyne wody powierzchniowe to rowy odwadniające zlokalizowane na terenach zieleni i wzdłuż południowej granicy miasta oraz staw w Miejskim Parku Leśnym [Rysunek 13].

Pośród prawnych form ochrony przyrody na terenie miasta Podkowa Leśna występują: rezerваты, obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody i zespół przyrodniczo-krajobrazowy [Rysunek 9]. Występowanie na terenie Podkowy Leśnej form ochrony przyrody skutkuje koniecznością uzgadniania ewentualnych nowych planów miejscowych lub ich zmian z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Również sporządzane *Studium* wymaga uzyskania opinii RDOŚ.

Do najcenniejszych zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych należą rezerваты: rezerwat leśny im. Bolesława Hryniewieckiego, rezerwat leśny „Parów Sójek” oraz rezerwat faunistyczny „Zaborów” im. Witolda Tyrakowskiego. Dla pierwszego z nich stworzono plan ochrony (Zarządzenie nr 17 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2012r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego”). Zgodnie z zapisami planu ochrony – obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną, a celem ochrony jest zachowanie grądu wysokiego o cechach zbiorowiska naturalnego. Plan ochrony nakazuje wprowadzenie następujących ustaleń do *Studium* i planów miejscowych:

- *w zakresie kształtowania bilansu wodnego na obszarze rezerwatu jak i na terenach przyległych do rezerwatu nie należy prowadzić działań mogących przyczynić się do zmiany istniejących stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpływać na wyznaczony dla rezerwatu cel ochrony. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących studni czwartorzędowych zaopatrujących mieszkańców miasta Podkowa Leśna w wodę, w rozmiarze ustalonym w pozwoleniu wodnoprawnym obowiązującym w dniu wejścia w życie zarządzenia,*
- *na obszarze rezerwatu należy wykluczyć lokalizację wszelkiej infrastruktury technicznej,*
- *należy wykluczyć, z wyjątkiem realizacji inwestycji liniowych celu publicznego, możliwość zmiany dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów leśnych w pasie 200m od granic rezerwatu,*
- *na terenie rezerwatu nie należy zmieniać dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów.*

Cały obszar miasta Podkowa Leśna znajduje się w granicach „strefy ochrony urbanistycznej” Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W strefie tej obowiązują m.in.:

- *zasada utrzymywania ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania,*

- zasada wykorzystania lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- zasada utrzymywania i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,
- zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Leśny Park Miejski tworzy zespół przyrodniczo-krajobrazowy powołany na mocy Rozporządzenia nr 5 Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 marca 2007r (Dz. Urz. Nr 58 poz. 1305).



Leśny Park Miejski

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy pod nazwą „Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej” ma powierzchnię ok. 14 ha i został utworzony w celu zachowania fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego, stanowiących jednocześnie miejsce występowania wielu gatunków roślin chronionych oraz miejsce stałego przebywania i rozrodu ptaków, w tym chronionych. Zgodnie z wymienionym rozporządzeniem dla obszaru tego wprowadzone zostały m.in. następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody albo racjonalna gospodarka leśna lub wodna,
- likwidowania, zasypywania i przekształcenia naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- umieszczania tablic reklamowych.



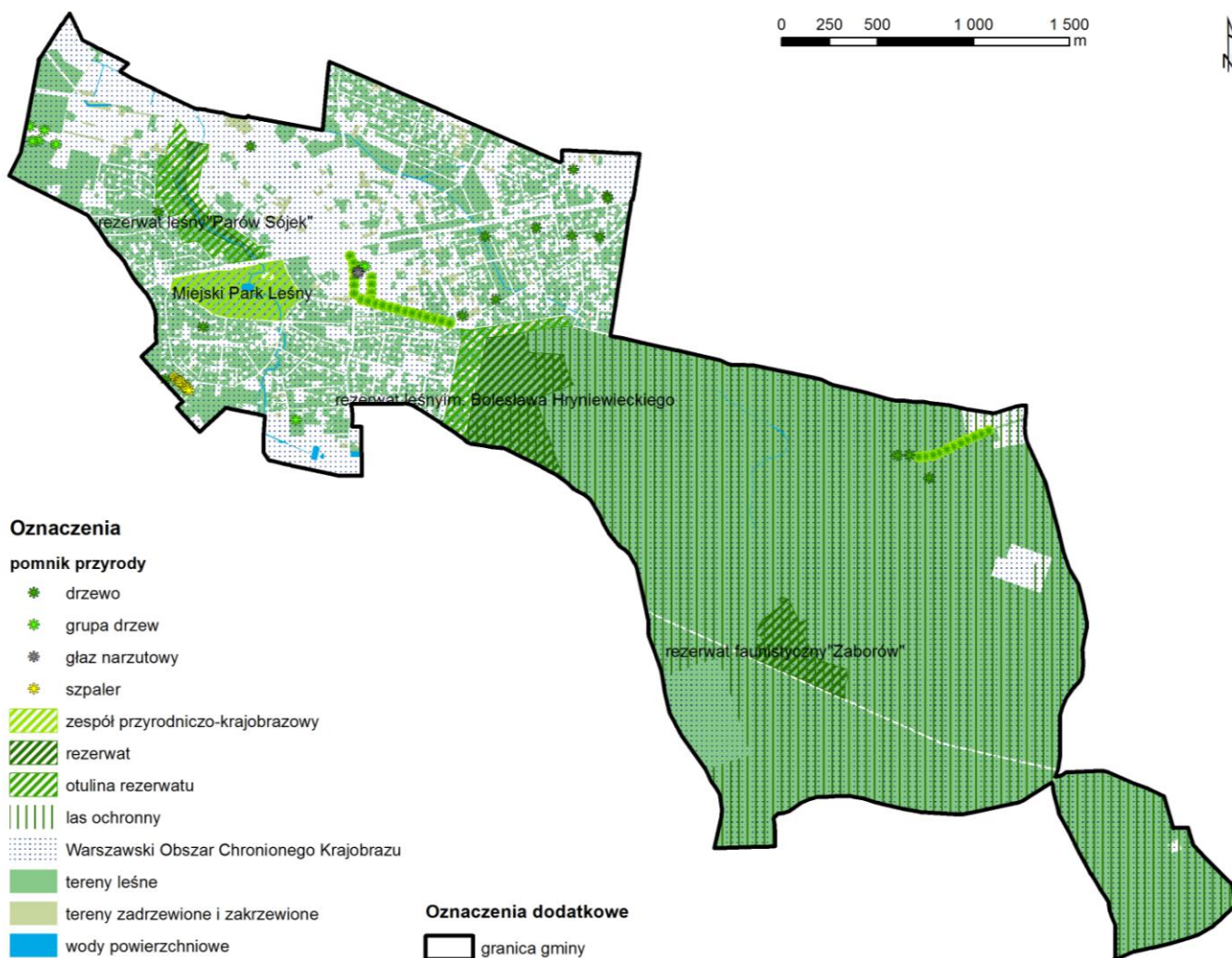
Leśny Park Miejski

Zgodnie z, informacjami uzyskanymi w urzędzie miasta w Podkowie Leśnej występuje 27 pomników przyrody: cztery aleje drzew (lipy drobnolistne), jeden szpaler (dęby szypułkowe), trzy grupy drzew (dąb szypułkowy, sosna zwyczajna, lipa drobnolistna), szesnaście pojedynczych drzew (dąb szypułkowy, buk pospolity, buk pospolity odmiana purpurowa, brzoza brodawkowata) oraz trzy głązy narzutowe. Mają one szczególną wartość przyrodniczą, kulturową i krajobrazową, odznaczają się indywidualnymi, wyróżniającymi je cechami [Rysunek 12]. Zgodnie z rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 roku celem ochrony pomników przyrody (położonych na terenie powiatu grodzkiego) jest zachowanie wartości przyrodniczych, krajobrazowych, naukowych, kulturowych i historycznych poprzez ich ochronę w granicach lokalizacji. Ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 metrów od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa. W stosunku do pomników przyrody wprowadzono m.in. następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- umieszczania tablic reklamowych.



Pomniki przyrody



Rysunek 13. Środowisko przyrodnicze i formy ochrony przyrody.
Opracowanie własne

Stan środowiska przyrodniczego jak i kulturowego na terenie miast/gmin opisuje dokument zwany Opracowaniem Ekofizjograficznym. Opracowanie ekofizjograficzne, wedle art. 72 ust. 5 *Ustawy Prawo ochrony środowiska*, sporządzane jest na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzujące poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym Studium lub planem i ich wzajemne powiązania. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych jest to dokument mający na celu m.in. rozpoznanie i charakterystykę środowiska przyrodniczego w zakresie poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań, dotychczasowych zmian w środowisku, struktury przyrodniczej obszaru, powiązań przyrodniczych obszaru z jego szerszym otoczeniem, zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych i ich ochrony prawnej oraz jakości środowiska i jego zagrożeń. Zawiera również diagnozę stanu funkcjonowania środowiska – w szczególności: ocenę odporności środowiska na degradację i zdolności do regeneracji, ocenę stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, stanu zachowania walorów krajobrazowych i możliwości ich kształtowania, zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi, ocenę charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku oraz stanu środowiska, jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia. Ponadto w opracowaniu ekofizjograficznym należy zawrzeć wstępną prognozę zmian zachodzących w środowisku, określić przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ocenić przydatność polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru oraz określić uwarunkowania ekofizjograficzne. Dokument ten składa się z części kartograficznej – sporządzanej na mapie w odpowiednio dobranej skali i stopniu szczegółowości, oraz części opisowej.

Poruszone w opracowaniu ekofizjograficznym aspekty ułatwiają odnalezienie takich rozwiązań planistycznych, jak:

- ustalenie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi,
- zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
- zapewnienie prawidłowych warunków życia mieszkańców,
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Z uwagi na uchwalenie *Studium* przed wejściem w życie Ustawy Prawo Ochrony Środowiska, nie sporządzono na jego potrzeby opracowania ekofizjograficznego. Z informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Podkowa Leśna wynika, że opracowanie takie nie zostały sporządzone również dla opracowanych planów miejscowych. Ze względu na wymagania ustawowe oraz znaczną przydatność dla rozpoznania uwarunkowań środowiskowych miasta wskazane jest sporządzenie takiego opracowania. Opracowanie ekofizjograficzne może być wykonane jako oddzielny dokument dla całego obszaru miasta lub jako część etapu początkowego sporządzania nowego *Studium*.

3.1.7. Dziedzictwo historyczno-kulturowe

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono analizę uwarunkowań historyczno-kulturowych na terenie miasta Podkowa Leśna. W analizie uwzględniono głównie obiekty objęte ochroną konserwatorską: zabytki architektury, budownictwa, założenia zieleni i stanowiska archeologiczne [Rysunek 14]. W wyniku analizy stwierdzić należy, że istnieją nieścisłości pomiędzy Gminną Ewidencją Zabytków, a wykazem zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dostępnym na stronie internetowej MWKZ. Gminna Ewidencja Zabytków sporządzona została w 2008 r. i wymaga aktualizacji – zarówno w zakresie jej zgodności z ewidencją wojewódzką, jak i w zakresie uporządkowania danych dotyczących lokalizacji (adresów) poszczególnych zabytków. Ponadto po przeanalizowaniu lokalizacji obiektów z GEZ oraz zapisów *Studium* i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego okazało się, że w Gminnej Ewidencji Zabytków są obiekty nieuwzględnione w dokumentach planistycznych i odwrotnie. W GEZ zawarte są również obiekty, które w rzeczywistości uległy zniszczeniu i należałoby je wykreślić z ewidencji. Dodatkowo miasto nie posiada gminnego programu opieki nad zabytkami. Dlatego przed sporządzeniem nowego *Studium* i planów miejscowych wskazane jest przygotowanie ww. programu i uzgodnienie jego zapisów, wraz z zaktualizowaną Gminną Ewidencją Zabytków, z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Przedstawione w niniejszej analizie zestawienie obiektów zabytkowych na terenie miasta Podkowa Leśna oparto na danych z Gminnej Ewidencji Zabytków. Do najcenniejszych zabytków należą: układ urbanistyczny miasta Podkowa Leśna wpisany do rejestru zabytków oraz liczne wille, pensjonaty i zespoły willowe, budynek dawnego kasyna oraz park przy dawnym kasynie i park krajobrazowy przy willi J. Iwaszkiewicza (Stawisko) – łącznie 11 pozycji w rejestrze zabytków). Uporządkowanie gminnej ewidencji zabytków ważne jest nie tylko z punktu widzenia rozpoznania ich wartości, ale również ze względu na opracowanie ewentualnych zapisów ochronnych dla poszczególnych obiektów. W obecnym systemie prawnym formą ochrony zabytków nieruchomości jest:

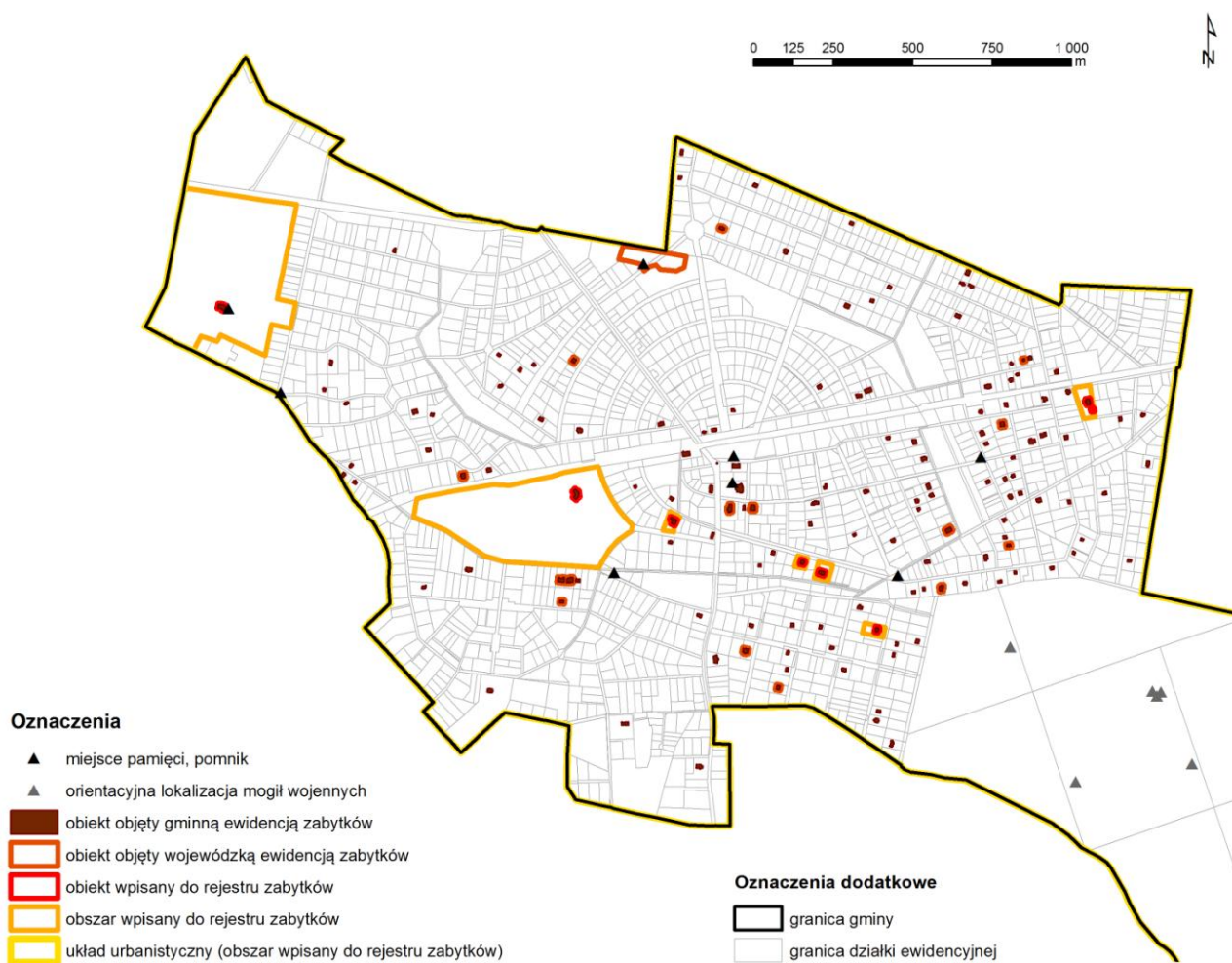
- **wpis do rejestru zabytków**,
- uznanie za pomnik historii,
- **utworzenie parku kulturowego**,
- **ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego** albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.



Willa „Aida” – obiekt wpisany do rejestru zabytków

Zabytki ujęte w gminnej czy wojewódzkiej ewidencji zabytków, (ale niebędące pomnikiem historii, parkiem kulturowym i niewpisane do rejestru zabytków) formalnie nie są chronione. Dopiero ich uwzględnienie w planie miejscowym skutkuje faktycznym objęciem ochroną. Co więcej plan miejscowy powinien jednocześnie z ustanowieniem ochrony zabytków ustalać odpowiednie zapisy służące ich ochronie. Plan taki w tym zakresie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Również *Studium* na etapie sporządzania wymaga opiniowania z konserwatorem zabytków. Rzetelne przygotowanie gminnej ewidencji zabytków może przyczynić się do szybszego procesowania *Studium* i planów miejscowych bez konieczności „porządkowania” GEZ na etapie sporządzania tych dokumentów planistycznych.

Oprócz wymienionych zabytków nieruchomości na terenie miasta występują również zabytki archeologiczne: pięć stanowisk archeologicznych: trzy miejsca produkcji żelaza, cmentarzysko (epoka brązu) oraz osada (paleolit).

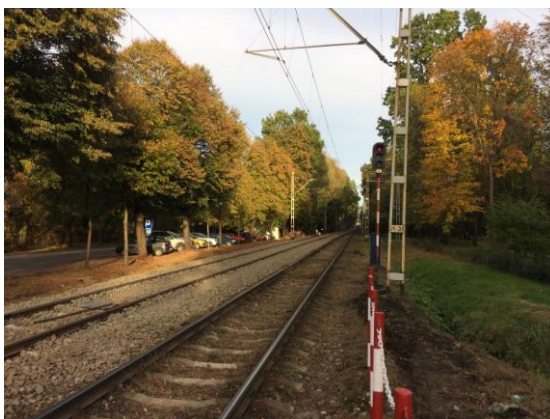


Rysunek 14. Zabytki
Opracowanie własne

3.1.8. Infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz gospodarka odpadami

Przez północno-zachodnią część miasta przebiega ważny w skali lokalnej i ponadlokalnej szlak komunikacyjny – droga wojewódzka nr 719 (Warszawa – Pruszków – Milanówek – Grodzisk Mazowiecki – Żyrardów – Kamion). Połączenie jej z centrum miasta zapewnia droga powiatowa (ul. Brwinowska, ul. Jana Pawła II).

Ponadto przez teren Podkowy Leśnej przebiegają trzy drogi powiatowe (o długości 3,19 km) – ul. Brwinowska, ul. Jana Pawła II i ul. Parkowa, ostatnia z nich stanie się drogą gminną w dniu 1 stycznia 2017 roku. Obecnie we władaniu Miasta znajduje się również 42,53 km dróg gminnych.



Ulica Myśliwska i linia kolejowa WKD

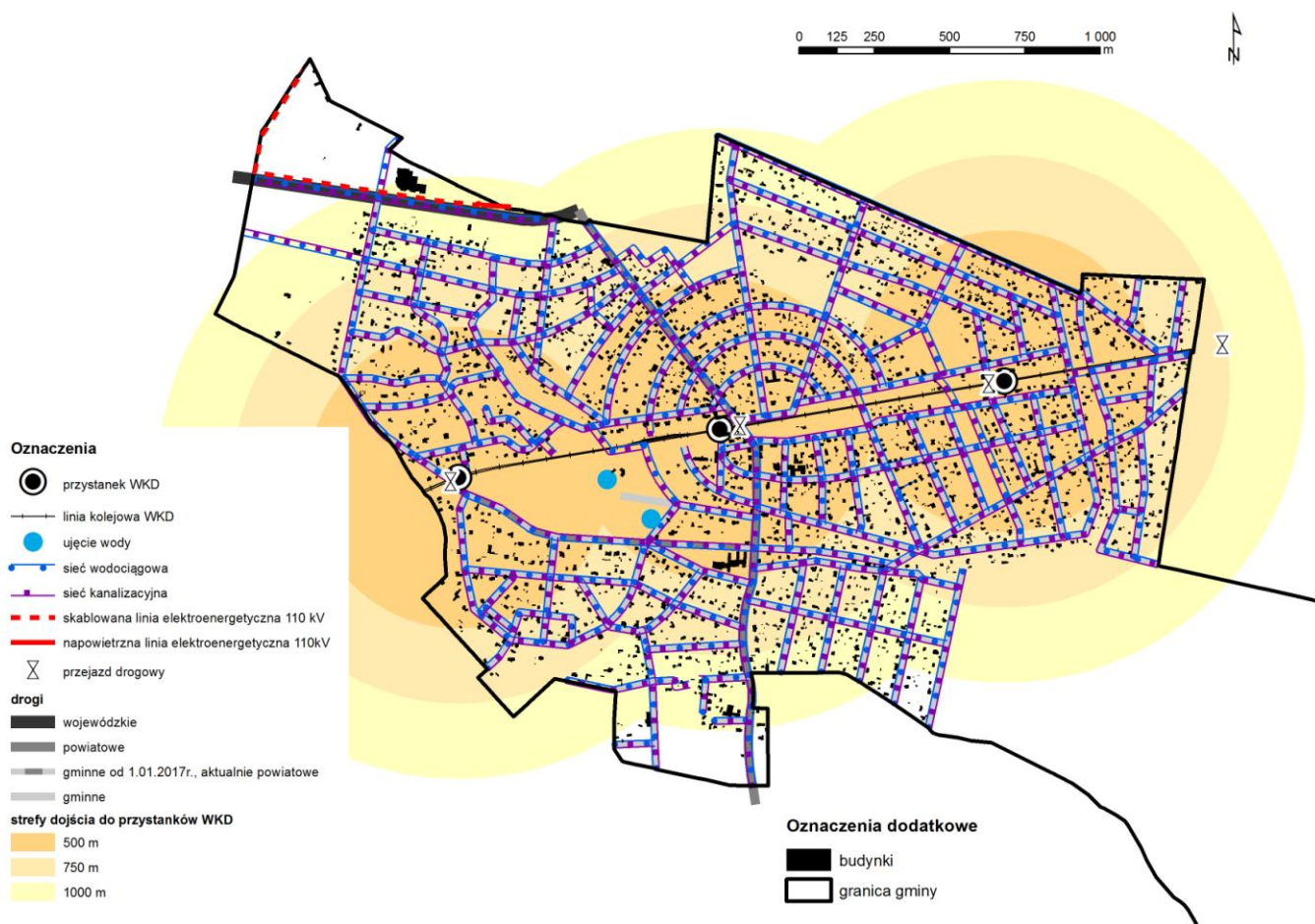
Na terenie miasta zlokalizowane są trzy przystanki Warszawskiej Kolei Dojazdowej WKD: Podkowa Leśna Zachodnia, Podkowa Leśna Główna i Podkowa Leśna Wschodnia. Jest to kolej o charakterze wyłącznie pasażerskim i zapewnia dogodne połączenia m.in. z Warszawą, Grodziskiem Mazowieckim, Milanówkiem i Pruszkowem. Rozmieszczenie przystanków WKD na terenie Podkowy Leśnej jest szczególnie korzystne, gdyż odległość pomiędzy nimi nie przekracza 1000 m. W historii rozwoju miast linie kolejowe i zlokalizowane na nich przystanki były i są czynnikiem pełniącym funkcje centrotwórcze. Dlatego w promieniu ok. 500 m od przystanków wskazane jest planowanie i realizacja funkcji wykorzystujących w sposób najbardziej efektywny ekonomiczne zalety takiej lokalizacji – jak np. obiekty usług zarówno publicznych jak i komercyjnych.

W sieć wodociągową i kanalizacyjną wyposażony jest cały obszar miasta, ich budowa została ukończona w 2008 roku. Większość mieszkańców korzysta z miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (86%, według danych GUS).

Podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną jest stacja transformatorowa 110/15 kV Brwinów, zasilająca sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia na terenie miasta.

Zaopatrzenie w gaz odbywa się poprzez gazociąg średniego ciśnienia (droga wojewódzka nr 719).

Głównym źródłem odpadów komunalnych są gospodarstwa domowe oraz sektor usług. Miasto prowadzi gospodarkę odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Podkowa Leśna. Na terenie Gminy Podkowa Leśna nie występują instalacje do odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Odpady są przekazywane do instalacji mieszczących się poza Gminą, obecnie usługi odbioru i zagospodarowania odpadów świadczy firma Eko-Hetman (ul. Turystyczna 38, Nadarzyn).



Rysunek 15. Infrastruktura techniczna i komunikacja
Opracowanie własne

3.1.9. Program usług społecznych

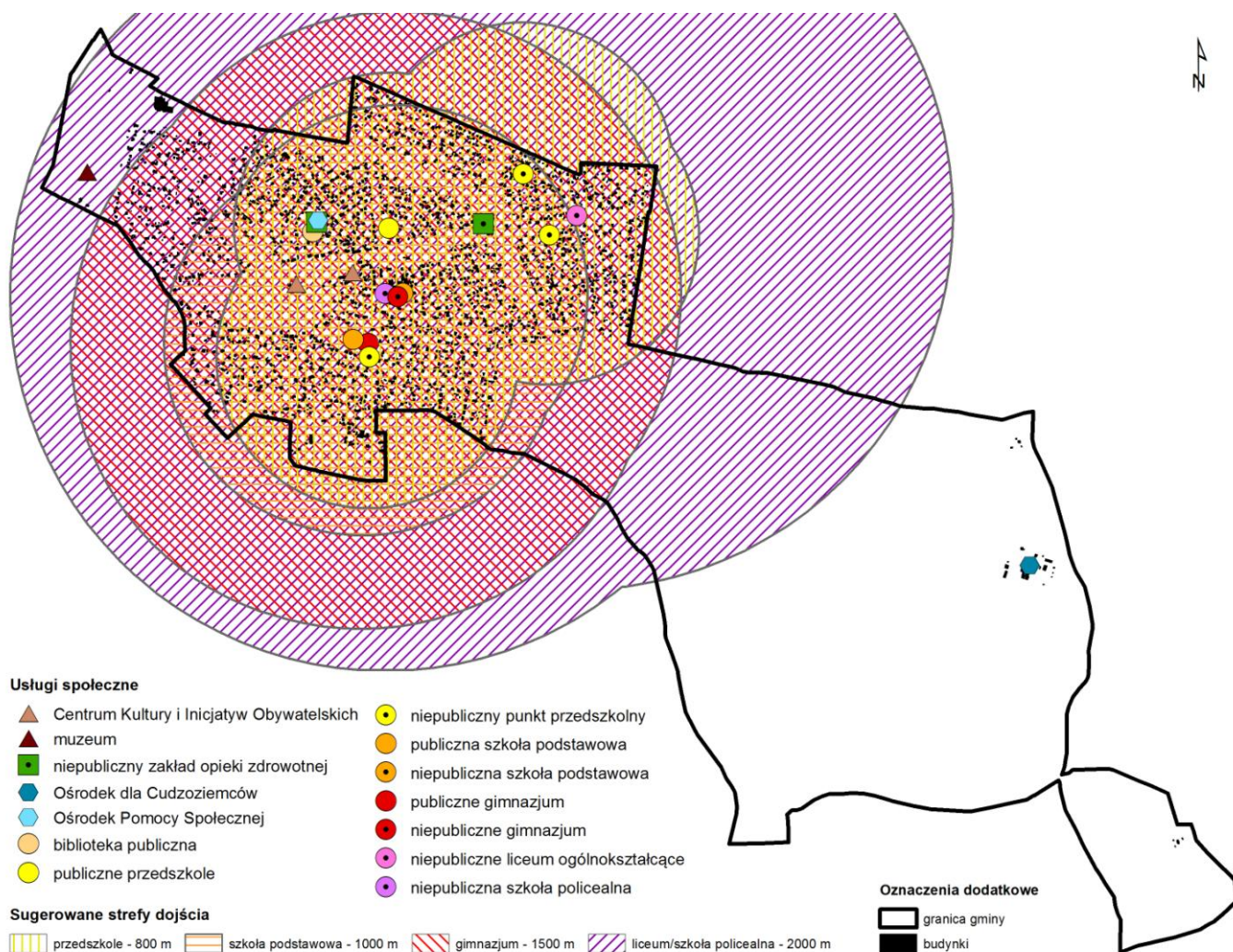
W przepisach dotyczących zagospodarowania przestrzennego brak jest szczegółowych wytycznych określających zasady zapewnienia dostępu do programu usług społecznych lokalizowanych na terenach jednostek mieszkaniowych, jednak w odpowiednio zaprojektowanej przestrzeni mieszkańcom zapewnia się, w pobliżu ich miejsca zamieszkania, lokalizację takich obiektów jak przedszkola, szkoły, ośrodki zdrowia, kultury czy tereny zieleni. Poza samą liczbą czy zajmowaną powierzchnią, istotny jest więc sposób rozmieszczenia poszczególnych obiektów.

W roku szkolnym 2014/2015 w gminie były zarejestrowane cztery placówki wychowania przedszkolnego: przedszkole publiczne przy ulicy Miejskiej oraz trzy niepubliczne punkty przedszkolne przy ulicach: Borsuczej, Akacyjowej i Bluszczowej. W Podkowie Leśnej działają dwie szkoły podstawowe: publiczna przy ul. Jana Pawła II oraz niepubliczna przy ul. Modrzewiowej, a także dwa gimnazja: publiczne przy ul. Jana Pawła II oraz niepubliczne przy ul. Modrzewiowej. Przy ulicy Wiewiórek zlokalizowane jest niepubliczne liceum ogólnokształcące, a przy ulicy Modrzewiowej niepubliczna szkoła policealna (medyczna). Działa też Biblioteka Publiczna – ul. Błońska 50.



Szkoła podstawowa przy ul. Modrzewiowej oraz Centrum Kultury i Inicjatyw Obywatelskich

W zakresie zdrowia, w mieście funkcjonują dwa niepubliczne ośrodki zdrowia, natomiast w zakresie kultury – Centrum Kultury i Inicjatyw Obywatelskich (CKiO), Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów [Rysunek 16]. We wschodniej części Lasu Młochowskiego zlokalizowany jest Ośrodek dla cudzoziemców starających się o status uchodźcy.



Rysunek 16. Usługi społeczne wraz ze strefami sugerowanych odległości dojść pieszych.
Opracowanie własne.

3.1.10. Turystyka i rekreacja

Z uwagi na liczne zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz atuty przyrodnicze Podkowa Leśna posiada duże możliwości rozwoju turystyki. Miasto przecinają cztery piesze szlaki turystyczne, a na terenie Lasu Młochowskiego wyznaczono trzy pętle rowerowe oraz szlaki konne.

Bazę noclegową stanowią dwa obiekty: trzygwiazdkowy pensjonat Krzysin (ul. Sienkiewicza 7) oraz Villa Podkowa (ul. Wrzosowa 3), oferujące łącznie ponad trzydzieści miejsc noclegowych.

3.2. UWARUNKOWANIA FORMALNO-PRAWNE

3.2.1. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa w kilku punktach odnosi się do terenu miasta Podkowa Leśna, określonego jako fragment monocentrycznego obszaru metropolitalnego tworzonego przez Warszawę i skoncentrowane wokół niej miasta i osiedla wiejskie zlokalizowane wzdłuż wychodzących ze stolicy głównych ciągów komunikacyjnych.

Pierwszy aspekt, do którego odnosi się *Plan* to infrastruktura i komunikacja. *Plan* ustala modernizację linii kolejowych WKD (linia nr 47 Warszawa – Grodzisk Mazowiecki oraz linia nr 48 Podkowa Leśna – Milanówek) oraz rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa – Kamion (w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury transportowej).

Zapisy dotyczące środowiska mówią o konieczności zachowania walorów przyrodniczych, kulturowych, architektonicznych i krajobrazowych miasta-ogrodu.

Plan zwraca też szczególną uwagę na uwarunkowania kulturowe, proponując powstanie parku kulturowego na terenie miasta oraz wprowadzając zintegrowaną politykę opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej, której ustalenia obejmują:

- zarządzanie zasobami dziedzictwa, ochronę i eksponowanie przestrzennych świadectw dziedzictwa, zwłaszcza najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej regionu
- kształtowanie walorów krajobrazowych województwa oraz ochronę przestrzeni posiadających unikatowe lub specyficzne dla regionu walory krajobrazowe
- zachowanie różnorodności kulturowej województwa, kształtowanie tożsamości regionalnej i historycznej oraz zapewnienie dostępności do zasobów dziedzictwa zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Zintegrowaną polityką opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej dotyczy również tzw. miast historycznych rozumianych jako zespoły i jednostki osadnicze, które obecnie posiadają status miast lub w przeszłości były miastami i odzwierciedlają wartości charakterystyczne dla tradycyjnych struktur miejskich (w oparciu o zapisy Międzynarodowej Karty odnowy Miast historycznych ICOMOS). wśród nich jest miasto-ogród Podkowa Leśna z początków XX wieku, którego układ to jeden z najcenniejszych krajobrazów kulturowych w województwie.

4. OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

4.1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Studium Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna zatwierdzone zostało Uchwałą nr 117/23/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 czerwca 2000 r. Jest to zatem dokument sporządzony na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku. Został on sporządzony prawidłowo, w odniesieniu do obowiązujących wówczas przepisów, jednak w znacznym stopniu odbiega od wymagań aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, głównie w aspekcie formalnym.

4.1.1. Aktualność Studium dotycząca wymagań prawnych jego sporządzania

Zgodnie z wymogami prawnymi obecnie obowiązującej *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w *Studium* należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
 - stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
 - stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
 - stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
 - warunków i jakości życia mieszkańców, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
 - potrzeb i możliwości rozwoju gminy (uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę),
 - stanu prawnego gruntów,
 - występowania obiektów i terenów prawnie chronionych,
 - obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych i kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, terenów górniczych,
 - stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami),
 - zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,
- Ponadto, w *Studium* należy określić w szczególności:
- kierunki uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, a także kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy),
 - obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
 - obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- wskazać obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym (zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady, ich stref ochronnych i obowiązujące na nich ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- granice terenów zamkniętych ze strefami ochronnymi
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania.

W *Studium* Podkowy Leśnej uwzględniono część z powyższych uwarunkowań (w przypadku ich występowania na terenie miasta) i wymaganych ustaleń, jednak skala zmian zapisów ustawowych powoduje zasadność uzupełnienia brakujących informacji.



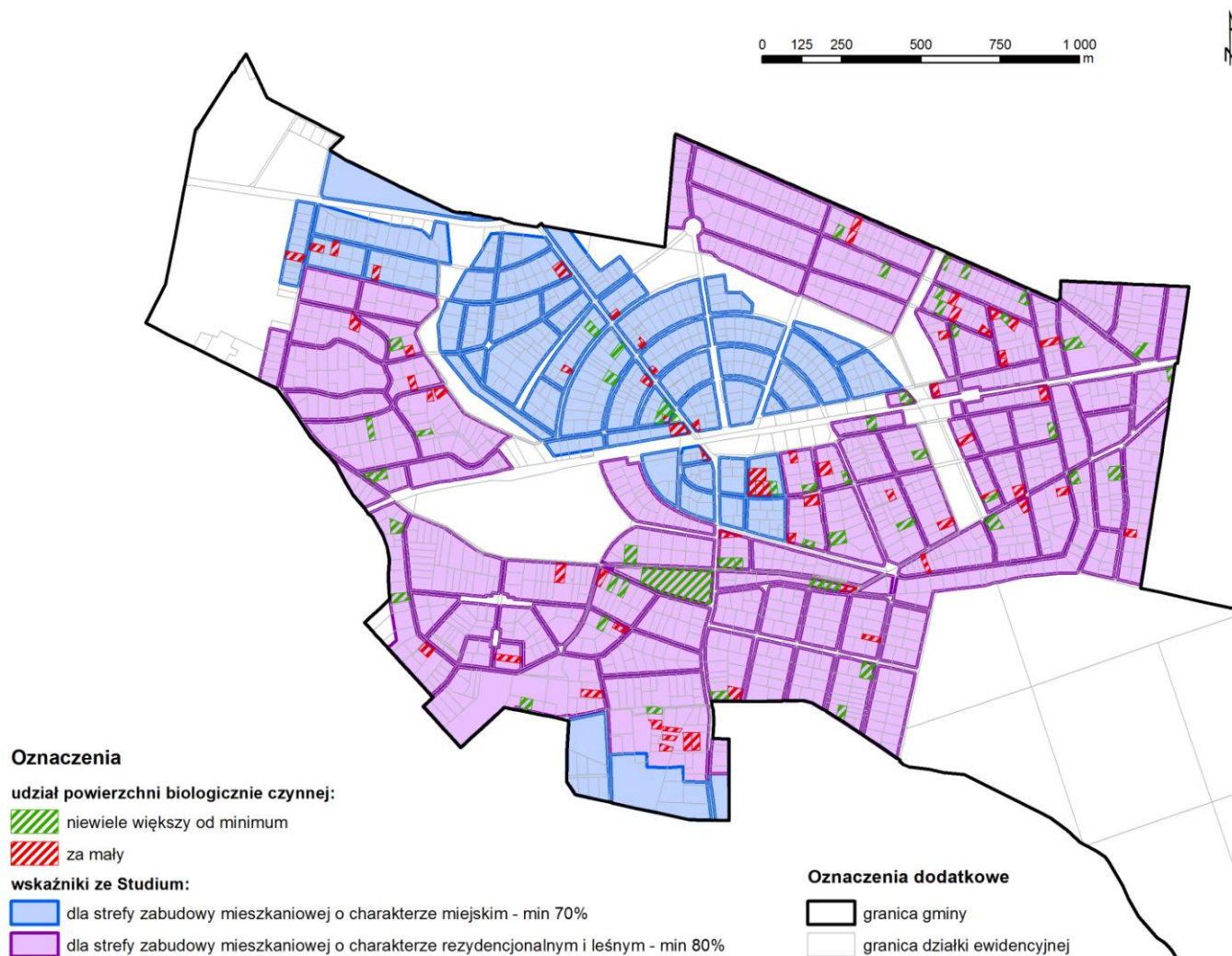
Rysunek 17. Obszar objęty Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr 117/23/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 czerwca 2000r.)
Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta

4.1.2. Aktualność Studium dotycząca uwzględnienia uwarunkowań

Zgodnie ze wskazaniami *Studium*, wiodącą funkcją miasta nadal jest mieszkalnictwo, nie zmieniła się także struktura przestrzenna, jednak w zakresie poszczególnych uwarunkowań, jak i planowanego przeznaczenia niektórych terenów zaszły pewne zmiany:

- w zakresie uwarunkowań przyrodniczych m.in.: zmieniła się liczba pomników przyrody (więcej pojedynczych drzew oraz jedna aleja drzew), Leśny Park Miejski został objęty ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, a wokół rezerwatu im. B. Hryniewieckiego utworzono otulinę,
- w zakresie uwarunkowań kulturowo-historycznych miasta, do wojewódzkiego rejestru zabytków wpisano nowe obiekty, niektóre usunięto oraz wyznaczono nowe stanowisko archeologiczne (osada – paleolit), uszczegółowienia i doprecyzowania wymagają również lokalizacja i zasięg poszczególnych obszarów objętych ochroną – jak np. teren Stawiska,
- w zakresie infrastruktury technicznej – ukończono budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej obsługujących teren miasta,

- zmieniło się projektowane usytuowanie nowego cmentarza – Podkowa Leśna będzie użytkować cmentarz w Żółwinie, w ramach partnerstwa z gminą Brwinów (w *Studium* proponowano lokalizację nowego cmentarza w Lesie Młochowskim),
- ponadto na rysunku *Studium* nie oznaczono lokalizacji istniejącego cmentarza oraz stref sanitarnych, których obecność ma wpływ na ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących,
- *Studium* niewystarczająco uwzględnia istniejące przeznaczenie i sposób zagospodarowania całości miasta jak i poszczególnych działek – założenia *Studium* w zakresie realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie uwzględniają występowania zabudowy wielorodzinnej np. przy skrzyżowaniu ulic Sosnowej i Bukowej, Króliczej i Jelenia, a także w centrum miasta np. przy ul Lotniczej 7 oraz w kompleksie mieszkaniowo-usługowym przy skrzyżowaniu ulic Słowiczej i Brwinowskiej,
- aktualizacji wymagają również zapisy *Studium* określające wskaźniki zagospodarowania dla działek budowlanych. Na potrzeby niniejszej Analizy sporządzono uproszczone zestawienie udziału powierzchni niezabudowanej na poszczególnych działkach ewidencyjnych i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej w *Studium* [Rysunek 18].



Rysunek 18. Analiza udziału powierzchni niezabudowanej w porównaniu do udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w Studium
Opracowanie własne na podst. danych Urzędu Miasta

Z uzyskanych danych wynika, że na terenie miasta są działki, dla których udział powierzchni niezabudowanej jest mniejszy niż określona w *Studium* minimalna powierzchnia biologicznie czynna. W zestawieniu tym nie uwzględniono powierzchni utwardzonych na działkach, których również nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej. Po uwzględnieniu: podjazdów, chodników i ścieżek znajdujących się na poszczególnych działkach okazać się może, że problem za wysoko określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dotyczy znacznie większej liczby działek niż na rysunku nr 18. Ustalona wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w *Studium* wynikała zapewne z zapisów obowiązujących przepisów dotyczących Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obecnie ograniczenia dla WOChK nie dotyczą ustanawiania konkretnych wysokości tego wskaźnika. Dlatego przy opracowaniu nowego dokumentu *Studium* należy dostosować wskaźniki do istniejących uwarunkowań. Niezwykle istotne dla krajobrazu miasta jest jednak możliwie wysokie zachowanie powierzchni biologicznie czynnych, dlatego przed określeniem tego wskaźnika w *Studium* wskazane jest sporządzenie dokładnej inwentaryzacji i analizy dla poszczególnych działek oraz rozważenie ewentualnej zasadności zmiany wskaźników.

4.1.3. Aktualność Studium dotycząca polityki przestrzennej miasta

Zgodnie z obecnymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzając *Studium* i określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat. Jednak sporządzone w 2000 roku *Studium* powstało na podstawie ówczesnych przepisów i takiej perspektywy nie zakreślono – nie zmienia to jednak faktu, że dokument ten projektowany jest zawsze jako długoterminowy. Obowiązujące obecnie *Studium* ma 16 lat i projektowane było zapewne w perspektywie przekraczającej taki okres czasu. *Studium Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna*, choć niespełniające szeregu obecnie obowiązujących wymagań formalnych, nadal umożliwia kontynuację nakreślonej w 2000 roku polityki przestrzennej.

Ustaloną w *Studium* politykę przestrzenną Podkowy Leśnej należy uznać za prawidłową i aktualną tzn. miasto to, ze względu na swój wyjątkowy charakter, powinno nadal rozwijać się głównie poprzez kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działkach o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Usługi powinny być lokalizowane głównie w części centralnej i w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej. Utrzymane w *Studium* układy: komunikacyjny, głównych przestrzeni publicznych i terenów zieleni podtrzymują założenia planu parcelacyjnego. Należy jednak zwrócić uwagę, że założenia *Studium* w zakresie realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (i zakazu realizacji zabudowy wielorodzinnej) nie są sprecyzowane w sposób jednoznaczny.

Aktualizacji wymagają zatem zapisy mogące budzić wątpliwości interpretacyjne, ale również ustalenia dla poszczególnych działek, dla których możliwa jest modyfikacja ustaleń i zmiana przeznaczenia np. teren składu węgla, projektowanego cmentarza na terenie Lasów Młochowskich czy terenów położonych w sąsiedztwie trasy 719.

4.1.4. Podsumowanie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna stanowi obecnie wytyczne do prowadzenia polityki przestrzennej miasta, należy jednak przeprowadzić jego aktualizację o nowe zagadnienia i wątki, zgodnie z obowiązującą *Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Rada Miasta Podkowa Leśna w dniu 11 października 2016 r. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego *Studium*. W tej sytuacji konieczna jest również aktualizacja uwarunkowań o nowe dane oraz rozważyć należy: zmianę zagospodarowania wybranych terenów w tym np. planowanego cmentarza, składu węgla oraz określenie od nowa wskaźników urbanistycznych.

4.2. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie Podkowy Leśnej obowiązuje 5 planów miejscowych. Obejmują one swym zasięgiem obszar 1008,95 ha co stanowi 99,8% terenu gminy. Sterowanie rozwojem przestrzennym obszarów położonych w zasięgu miejscowych planów jest znacznie sprawniejsze niż tam, gdzie podstawa systemu planowania opiera się na decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Plany miejscowe usprawniają proces inwestycyjny i ułatwiają lokalizację nowej zabudowy oraz mogą być wykorzystywane w promocji terenów inwestycyjnych gminy. Na terenie miasta Podkowa Leśna obowiązujące plany miejscowe stanowią podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę i są uznawane przez Starostę Grodziskiego. Ponadto nie zdiagnozowano, aby którykolwiek z planów generował znaczące problemy w skali całego miasta i wymagał niezwłocznej zmiany. Sygnalizowane okazjonalnie problemy dotyczą głównie wskaźników zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

4.2.1. Aktualność miejscowych planów dotycząca wymagań prawnych ich sporządzania

Według *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* dokument ten winien zawierać: określenie podstawy prawnej do podjęcia uchwały, granice obszaru objętego uchwałą, integralne części uchwały oraz ustalenia wymienione w *Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Są to:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe w przypadku wzrostu wartości nieruchomości.

Ponadto w planie określa się w zależności od potrzeb m.in.:

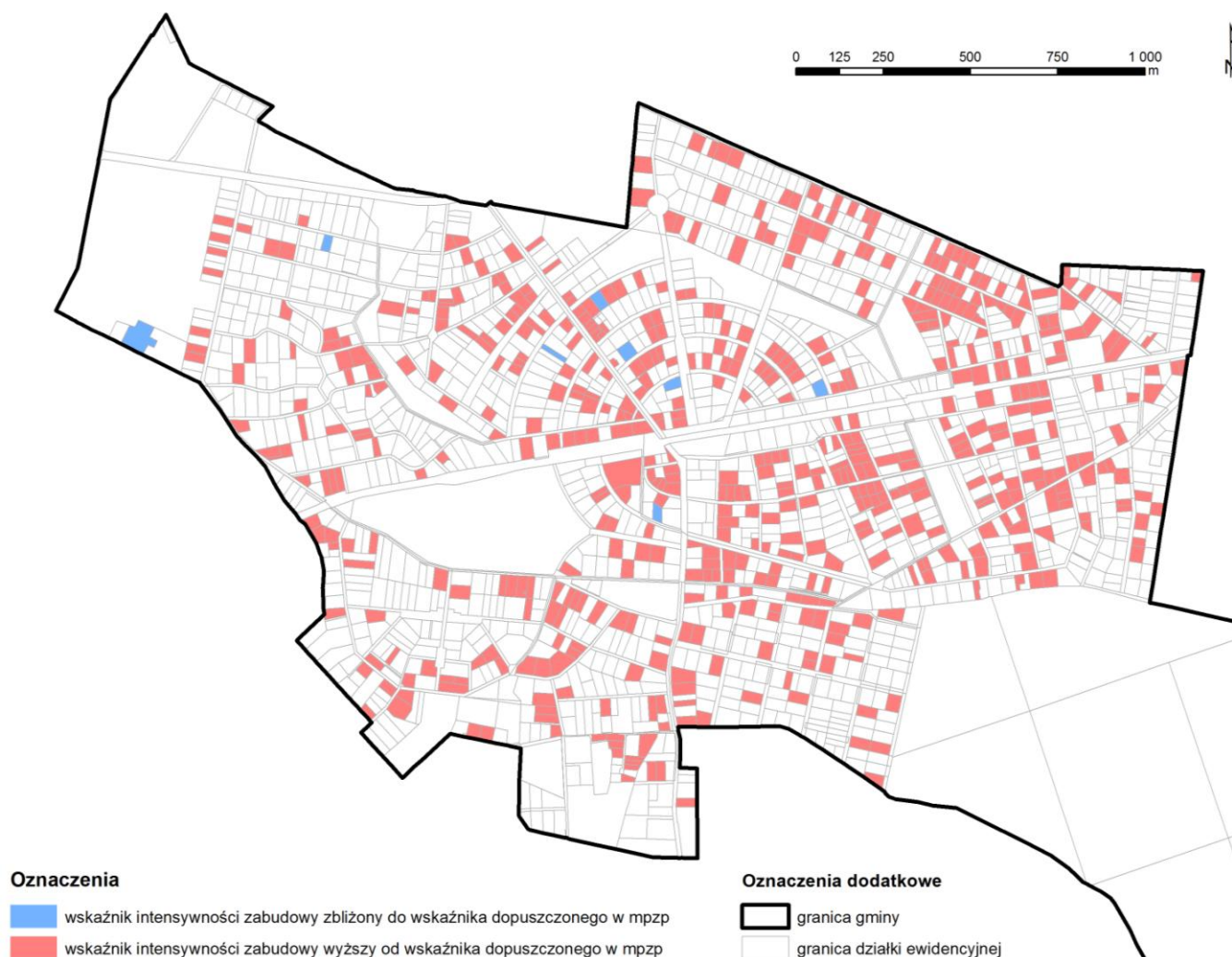
- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Plany miejscowe sporządzone na podstawie Ustawy o planowaniu z 1994 r. można uznać za nieaktualne pod względem wymagań prawnych. Jednak ze względu na niewielki obszar jaki obejmują, określone przeznaczenie i stan zagospodarowania terenu (w przypadku działki 185) nie wydaje się koniecznym pilne sporządzenie nowych planów dla tych rejonów.

Natomiast plany sporządzone po roku 2003, wypełniają w większości ustalenia zawarte w art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Oprócz nich zawierają również ustalenia dotyczące dziedzin, które w obecnym stanie prawnym nie są regulowane zapisami planów miejscowych – np. dotyczące reklam. Choć można je uznać za aktualne w zakresie dotyczącym większości wymagań formalnych, to wymagają one uaktualnienia chociażby w zakresie zmieniających się uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych.

4.2.2. Aktualność miejscowych planów dotycząca zawartych w nich ustaleń

Jak już wspomniano obowiązujące na terenie miasta Podkowa Leśna plany miejscowe mogą miejscami budzić wątpliwości interpretacyjne, co więcej – wybrane zapisy są nieadekwatne do stanu rzeczywistego i wymagają aktualizacji. Zmiany te dotyczą przede wszystkim takich aspektów jak parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, scalania i podziału nieruchomości oraz kształtowania zabudowy, głównie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i intensywność zabudowy. Na znacznej liczbie działek [Rysunek 19] stosunek powierzchni istniejącej zabudowy do powierzchni działki ewidencyjnej jest równy bądź wyższy od wskaźnika intensywności zabudowy dopuszczonego w obowiązujących planach miejscowych, co uniemożliwia m.in. termomodernizację budynków.



Rysunek 19. Analiza wskaźnika intensywności zabudowy istniejącej w porównaniu do wskaźnika intensywności zabudowy określonego w *mpzp*.

Opracowanie własne

4.2.3. Aktualność Planów miejscowych w kontekście kontynuacji polityki przestrzennej miasta określonej w Studium

Plan miejscowy dla działki ewidencyjnej nr 1 obręb 4 położonej przy ul. Brwinowskiej (przy skrzyżowaniu z ul. Orlą) jest to w rzeczywistości zmiana planu ogólnego uchwalona w 1999 roku. Teren działki jest obecnie niezainwestowany. Zaproponowane w planie przeznaczenie pod zabudowę usługową i tereny zieleni jest zgodne z polityką określoną w *Studium*.

Plan dla działki nr 185 obręb 3 położonej przy ul. Brwinowskiej, przy skrzyżowaniu z ul. Słowiczą, usytuowanej naprzeciwko stacji WKD również jest zmianą planu ogólnego. Teren ww. działki przeznaczono pod usługi i mieszkalnictwo. Ustalenia planu są częściowo zgodne z zapisami w *Studium* – dopuszczono jednak funkcję zabudowy mieszkaniowej, co doprowadziło do realizacji zabudowy usługowej z mieszkaniową wielorodzinną, której *Studium* nie dopuszcza.

Plany sporządzone po roku 2003 sporządzone zostały już na podstawie obowiązującej obecnie ustawy. Dwa plany obejmują tereny przyległe do drogi wojewódzkiej nr 719, natomiast najnowszy plan z 2008 r. sporządzony został dla znacznego obszaru miasta.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 4/2 obręb 1 jest to uchwała z 2006 roku. Plan przewiduje obszar działki położonej przy drodze wojewódzkiej

nr 719 pod zabudowę usługową w zieleni. Jest to nie tylko przeznaczenie zgodne z polityką określoną w *Studium*, ale również z istniejącym obecnie zagospodarowaniem terenu. Na podstawie planu wybudowana została w 2013 r. „Galeria Podkowa”.

Wśród obowiązujących planów na terenie Podkowy Leśnej za najmniej zgodny ze *Studium* i budzący największe wątpliwości interpretacyjne należy uznać plan dla działek ewidencyjnych: 24, 25, 26, 27, 28, 29 z obrębu 2 oraz działek 1, 2, 6 z obrębu 3.

Planem, który obejmuje swym zasięgiem największy obszar miasta jest „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna” uchwalony w 2008 r. Plan ten z założenia kontynuuje politykę określoną w *Studium* istnieją w nim jednak pewne nieścisłości i nieprecyzyjne zapisy, które powodują, że na terenie miasta mogą powstać obiekty nieprzewidziane w ustaleniach *Studium* np.:

- część ustaleń planu sformułowana jest jako zalecenia, co nie gwarantuje ich realizacji,
- sprzeczności pojawiające się w zapisach planu nie gwarantują takich ustaleń *Studium* jak: ochrona wydm czy zakaz wprowadzania zabudowy np. na tereny parku miejskiego (choć w tej sytuacji należy zwrócić uwagę na występujące również w *Studium* sprzeczności w zapisach).

4.2.4. Podsumowanie

Jak już wspomniano plany miejscowe kontynuują politykę przestrzenną określoną w *Studium*. Analizując zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Podkowy Leśnej w ostatnich kilku latach stwierdzić należy, że obowiązujące plany miejscowe w znacznym stopniu zapewniają utrzymanie głównych założeń *Studium*. Choć w niniejszej analizie wskazano szereg uwag dotyczących obowiązujących planów, to charakter Podkowy Leśnej jako miasta-ogrodu jest niezaprzeczalnie wciąż utrzymywany. Pomimo pewnych niedociągnięć, plany miejscowe zapewniają utrzymanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co na pewno w największym stopniu przyczyniło się do zachowania „leśnego” charakteru miasta.

Biorąc pod uwagę fakt, że Rada Miasta Podkowa Leśna w dniu 11 października 2016 r. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego *Studium*, niewskazane jest obecnie przeprowadzanie kompleksowych zmian, czy uchwalanie nowych planów miejscowych do czasu ustalenia „nowej” polityki przestrzennej miasta. Możliwe i wskazane jest natomiast przeprowadzenie niewielkich zmian w zapisach planów miejscowych np. dopuszczających termomodernizację budynków na wybranych działkach, gdzie przekroczone są wskaźniki zagospodarowania przestrzennego. Zmiany te należy wprowadzać jednak z wielką ostrożnością, gdyż jak już wspomniano, obowiązujące plany miejscowe mogą budzić miejscami wątpliwości interpretacyjne i wprowadzenie do ich zapisów „furtki” do ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni biologicznie czynnej może być wykorzystane przez potencjalnych inwestorów do maksymalnego zainwestowania działek w sposób niezgodny z charakterem miasta-ogrodu.

5. OBSZARY PROBLEMOWE I OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYBRANYCH FRAGMENTÓW GMINY

Niezgodności zapisów dokumentów planistycznych w stosunku do istniejącego zagospodarowania miasta.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono uproszczoną analizę intensywności zabudowy na poszczególnych działkach ewidencyjnych położonych na terenie miasta Podkowa Leśna (na podstawie danych z mapy ewidencyjnej). Z analizy tej wynika, że problem błędnego oszacowania intensywności zabudowy dotyczyć może znaczącej liczby działek rozsianych na całym obszarze miejskim Podkowy Leśnej [Rysunek 19]. Na etapie sporządzania nowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany dokumentów obowiązujących koniecznym wydaje się przeprowadzenie - analizy wskaźników urbanistycznych dla istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania.

Analiza taka może stać się przydatna przede wszystkim na etapie sporządzania *Studium*, gdyż zamieszczone w nim wskaźniki dotyczące konieczności zachowania powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej również wymagają rewizji. Należy mieć na uwadze, że dopiero prawidłowe ustalenie wskaźników w *Studium* gwarantuje możliwość wprowadzenia stosownych zmian do zapisów „nowych” planów miejscowych.

Problemem przestrzennym jest również nieuwzględnienie w *Studium* i planach miejscowych istniejącego zagospodarowania wybranych działek. Sytuacja ta dotyczy np. obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanych m.in. przy skrzyżowaniu ulic Bukowej i Sosnowej. Co prawda plan miejscowy z 2008 roku posiada zapis umożliwiający traktowanie istniejącej zabudowy jako adaptowanej, ale przy jednoczesnym dopuszczeniu jej modernizacji i rozbudowy. Na działkach, gdzie występuje zabudowa wielorodzinna, jedynym zabezpieczeniem przed powiększaniem tych obiektów jest obecnie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Obszary podlegające ochronie oraz ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów odrębnych.

Obszary problemowe stanowią również wszelkie obszary podlegające ochronie oraz inne obiekty, których występowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu lub użytkowaniu terenów. Dlatego istotnym problemem z punktu widzenia planowania przestrzennego na terenie miasta Podkowa Leśna są występujące powszechnie grunty leśne. Mogą one stać się ważnym elementem hamującym dalszy rozwój zabudowy. Przy postępującej ostatnio radykalnej zmianie polityki państwa w zakresie ochrony gruntów leśnych i możliwości ich przeznaczania na cele nieleśne okazać się może, że uchwalenie „nowych” planów miejscowych dla obszaru miasta wiązać się będzie z koniecznością zachowania istniejących gruntów leśnych jako lasów, a nie np. jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych. W ostatnich latach obserwuje się tendencję do niechętnego udzielania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, a przy obecnie funkcjonujących przepisach dotyczących planowania przestrzennego brak jest możliwości wyznaczania funkcji mieszanej sugerującej współistnienie na jednej działce budowlanej zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i lasów. Przy sporządzaniu „nowych” planów miejscowych konieczne będzie wystąpienie z wnioskami o zgodę na zmianę przeznaczenia znacznych obszarów gruntów leśnych na cele nieleśne i okazać się może, że część działek przeznaczonych np. pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących obecnie planach nie będzie mogła mieć podtrzymanej funkcji działki budowlanej.

Z istnieniem lasów na terenie miasta związane jest jeszcze jedno ograniczenie dla lokalizacji zabudowy: konieczność zachowania odpowiedniej odległości pomiędzy zabudową, a terenem leśnym. Odległość ta zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi zawartymi w prawie budowlanym wynosi 12 m. Jest to odległość, która może być zmniejszona przy zastosowaniu

odpowiednich materiałów budowlanych (ognioodpornych). Dla miasta Podkowa Leśna może to być realny problem, gdyż jak już wspomniano grunty leśne „rozsiane” są po całym obszarze miejscowości, często stanowiąc większą część działek budowlanych i wprowadzenie buforu 12 m od tych terenów mocno ograniczyłoby możliwości inwestycyjne na poszczególnych działkach, a nawet miejscami uniemożliwiłoby rozbudowę obiektów istniejących. Dlatego rozważenia wymaga również wystąpienie z wnioskiem do starostwa powiatowego w sprawie dokonania aktualizacji klasyfikacji gruntów na terenie miasta.

Według Prawa wodnego – ochroną objęte są strefy wokół ujęć wody. W strefach ochrony bezpośredniej ujęć wody należy zagospodarować teren zielenią, odprowadzać poza granicę strefy ścieki sanitarne, a teren należy ogrodzić i odpowiednio oznakować.

Na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ochrony wymagają również obiekty z ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

Na podstawie Ustawy o ochronie przyrody ochroną objęte są: rezerwaty (wraz z otulinami), zespół przyrodniczo-krajobrazowy – park miejski, pomniki przyrody oraz cały obszar miasta położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (Załącznik nr 3). Na tych terenach obowiązuje szereg ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, o których szerzej jest mowa w rozdziale 3.1.6. Ponadto w otoczeniu 200 m od rezerwatu im. Bolesława Hryniewieckiego, na podstawie planu ochrony rezerwatu, ustalono obowiązek wprowadzenia do *Studium* i planów miejscowych zakazu zmiany dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów leśnych (wyjątkiem może być jedynie realizacja inwestycji liniowych celu publicznego). Stanowić to może duży problem dla właścicieli działek położonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2008 roku na wybranych terenach oznaczonych symbolem ML (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych np.: 141ML, 142ML, 163ML, 164ML, 165ML, 166ML, 167ML, 168ML, 176ML, 177ML, 178ML, 179ML). Na podstawie obecnie obowiązującego planu możliwa jest zabudowa działek obecnie niezagospodarowanych, ale na etapie sporządzania *Studium* i nowych planów miejscowych może zająć konieczność wprowadzenia zakazu zabudowy działek leśnych bez istniejących budynków, co skutkuje obowiązkiem wypłaty odszkodowań właścicielom tych działek.

W północnej części miasta znajduje się teren cmentarza (patrz załącznik nr 3), którego bezpośrednie otoczenie ze względów sanitarnych może być źródłem zanieczyszczeń środowiska. Strefa sanitarna od cmentarza z zakazem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze, winna wynosić 150 m, przy czym może być zmniejszona do 50 m, jeśli teren w odległości 50-150 m od cmentarza wyposażony jest w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone (według Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze).

Obszarami problemowymi są również te położone w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia 110kV, gdzie lokalizowanie zabudowy jest mocno ograniczone w planach miejscowych, a ewentualna realizacja budynków związanych z pobytem ludzi wymaga przeprowadzenia pomiarów oddziaływania linii. W związku ze skablowaniem ww. linii problem ten dotyczy obecnie jedynie małego fragmentu działek ewidencyjnych nr 4/1 i 4/2 w obrębie nr 1.

Ponadto, ograniczenia związane są także ze strefami ochronnymi od terenów kolejowych. Na terenie Podkowi Leśnej znajduje się linia kolejowa Warszawskiej Kolei Dojazdowej. W odległości do 4 m od granicy obszaru kolejowego nie mogą być wykonywane roboty ziemne, a w odległości od 4 do 20 m winny być uzgadniane z zarządcą infrastruktury. W odległości do 10 m od obszaru kolejowego i jednocześnie do 20 m od osi skrajnego toru nie

mogą być sytuowane budynki i budowle (na mocy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej).

W związku z przebiegiem przez północno-zachodni fragment miasta drogi wojewódzkiej nr 719 (patrz załącznik nr 3) tereny zlokalizowane po obu stronach tego uczęszczanego ciągu komunikacyjnego nie są predysponowane do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zieleni urządzonej i usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży. Uciążliwości komunikacyjne tej trasy (drgania, hałas, emisja spalin i pyłów) wskazują na zagospodarowanie terenów sąsiednich w formie pasów zieleni izolacyjnej lub zabudowy usługowej. Lokalizacja usług przy drodze wojewódzkiej cechuje się jednak większą opłacalnością inwestycji.

Dość specyficznym terenem na obszarze miasta jest położony we wschodniej części Lasu Młochowskiego - Ośrodek dla cudzoziemców starających się o status uchodźcy Urzędu ds. Cudzoziemców. Jest to teren zamknięty i zgodnie z obowiązującymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów. O sposobie zagospodarowania terenów zamkniętych decyduje wojewoda.

6. WYNIKI ANALIZY – SYNTEZA I WNIOSKI

Po przeprowadzeniu kompleksowej i wielowątkowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta Podkowa Leśna na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można stwierdzić, że aktualnie obowiązujący dokument *Studium* wymaga aktualizacji pod względem formalno-prawnym, ale jednocześnie jest, w części aktualny pod względem merytorycznym:

- struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta określona w *Studium* jest prawidłowa i odpowiada obecnym realiom i potrzebom oraz wciąż umożliwia prowadzenie wyraźnie nakreślonej polityki przestrzennej,
- układ komunikacyjny (bazujący na układzie Miasta Ogrodu) jest wystarczający i utrwalony w przestrzeni,
- układ terenów zieleni i głównych przestrzeni publicznych jest zaprojektowany w sposób gwarantujący dostęp dla wszystkich mieszkańców miasta i umożliwiający utrzymanie jego „leśnego” charakteru.

Należy zauważyć, że choć kształtowanie i realizacja polityki przestrzennej na terenie miasta (w tym uchwalanie *Studium* i planów miejscowych) należy do zadań własnych gminy/miasta to władze samorządowe nie mają pełnej swobody w sporządzaniu tych dokumentów. Zakres merytoryczny *Studium* i planów miejscowych określony został w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zapisy tych dokumentów muszą być dodatkowo spójne z przepisami odrębnymi (tzn. z innymi ustawami i ich aktami wykonawczymi). Szereg ustaw narzuca pewne ograniczenia prawne na sporządzających dokumenty planistyczne oraz na właścicieli gruntów. Jednak zaistniałe od 2000 roku zmiany w przepisach ogólnopaństwowych oraz dokumentach planistycznych sporządzanych na poziomie wojewódzkim nie skutkują automatycznym uznaniem *Studium* Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna za nieaktualne. Zmiany te wprowadzają jedynie obowiązek ich uwzględnienia przy sporządzaniu nowego dokumentu lub jego zmiany. W wyniku przeprowadzonej analizy okazuje się, że w związku z zaistniałymi potrzebami zmian fragmentów *Studium* oraz wybranych wskaźników, a także dostosowaniem całego dokumentu do obowiązujących przepisów, zasadnym jest sporządzenie nowego dokumentu. Należy jednak pamiętać, że obowiązujące *Studium* zapewniło do tej pory zachowanie wyjątkowego charakteru Podkowy Leśnej na tle chaotycznie rozwijającego się pasma zachodniego i ewentualny „nowy” dokument *Studium* również powinien spełnić ten warunek jako podstawowy. Na podstawie nowo sporządzanego *Studium* miasto, ze

względu na swój wyjątkowy charakter, powinno nadal rozwijać się głównie poprzez kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działkach o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej. Usługi powinny być lokalizowane głównie w części centralnej w celu wytworzenia czytelnego centrum miejskiego.

W opracowaniu wykazano również, że obowiązujące na terenie miasta Podkowa Leśna plany miejscowe znajdują się w obiegu prawnym - stanowią podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę i są uznawane przez Starostę Grodzkiego. Ponadto nie zdiagnozowano, aby którykolwiek z planów generował znaczące problemy w skali całego miasta i wymagał niezwłocznej zmiany. Sygnalizowane problemy dotyczą głównie poszczególnych nieruchomości. Z punktu widzenia władarzy miasta bardzo istotny jest fakt, że plany te stanowią podstawę do zabezpieczenia rezerw terenowych pod komunikację publiczną oraz obiekty usług publicznych i tereny zieleni urządzonej. Dokumenty te ponadto są zgodne z polityką określoną w *Studium* i umożliwiają kontynuację rozwoju Podkowy Leśnej jako Miasta-Ogrodu. Dlatego obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego można uznać za aktualne. Po ewentualnym uchwaleniu nowego dokumentu *Studium* zasadnym może okazać się jednak dostosowanie do jego ustaleń również planów miejscowych.

W świetle powyższych analiz należy stwierdzić, że opracowanie „nowego” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta może okazać się obecnie krokiem niewskazanim. Natomiast zasadna, „bezpieczna” i możliwa do „szybkiego” przeprowadzenia zmiana planów miejscowych dotyczyć powinna wyłącznie wybranych obszarów i wskaźników – po przeprowadzeniu szczegółowych analiz dla poszczególnych terenów i rozważeniu ewentualnej zasadności zmiany. Przeprowadzone w niniejszym opracowaniu analizy aktualności planów miejscowych i wskazanie obszarów problemowych mogą pomóc w delimitacji ewentualnych obszarów zmian. Po takim „szybkim” dostosowaniu obowiązujących dokumentów możliwe będzie ewentualnie przystąpienie do sporządzenia kompleksowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta. Należy się jednak liczyć z tym, że będzie to proces długotrwały chociażby ze względu na zakres możliwych zmian, czy liczbę zainteresowanych podmiotów. Ponadto okazać się może, że sporządzany nowy plan miejscowy może np. nie zabezpieczać w sposób wystarczający charakteru miasta-ogrodu lub może być gorzej odbierany społecznie – np. w związku z istniejącym podejściem organów odpowiedzialnych za udzielanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne może okazać się, że tereny obecnie możliwe do zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną (i w taki sposób projektowane w planie Miasta-Ogrodu) zostaną w przyszłości pozbawione takiej możliwości.

Lepszym rozwiązaniem może okazać się sporządzanie planów miejscowych dla wybranych, małych fragmentów miasta w skali 1:1000 lub nawet 1:500 i „poprawienia” tylko tych rejonów, gdzie istniejące plany miejscowe się nie sprawdzają. Sporządzanie opracowań w dokładniejszej skali umożliwia dopracowanie szczegółowych rozwiązań, szczególnie istotnych np. w centralnej części miasta.

W wyniku przeprowadzonych czynności określonych w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po przeanalizowaniu aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna należy zalecić władarzom miasta:

- **przeprowadzenie szczegółowych analiz i wykonanie dodatkowych opracowań**, które umożliwią prawidłowe określenie polityki przestrzennej dla miasta-ogrodu Podkowy Leśnej np. analizy wskaźników i istniejącego sposobu zagospodarowania przestrzennego poszczególnych działek oraz zasadności ewentualnych zmian wskaźników określonych w dokumentach planistycznych, przeprowadzenie pogłębionych konsultacji społecznych nt. planowanych ustaleń *Studium*, wykonanie kompleksowego opracowania ekofizjograficznego dla całego obszaru miasta,

aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków, wykonanie inwentaryzacji wartościowej zieleni, sporządzenia map akustycznych w rejonach intensywnie uczęszczanych dróg, rozważenia wymaga również wystąpienie z wnioskiem do starostwa powiatowego w sprawie dokonania aktualizacji klasyfikacji gruntów na terenie miasta, przed kompleksową zmianą obowiązujących planów miejscowych miasto powinno również opracować analizy dotyczące reklam i podjąć stosowną uchwałę zabezpieczającą obszar miasta przed realizacją tego typu obiektów i urządzeń,

- **wykonanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Studium** poprzez opracowanie „nowego” *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* wraz z uwzględnieniem: obowiązujących wymagań formalno-prawnych oraz wymienionych powyżej analiz i opracowań,
- **stwierdzenie konieczności wprowadzenia, w pierwszej kolejności, zmian w wybranych obowiązujących planach miejscowych**, ale w bardzo ograniczonym zakresie w tym przede wszystkim: doprecyzowanie zapisów, aby nie budziły wątpliwości interpretacyjnych, wprowadzenie dopuszczenia termomodernizacji budynków również na działkach, na których przekroczony jest wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz miejscami dostosowanie wskaźników zagospodarowania przestrzennego (tam gdzie umożliwiają to zapisy *Studium*),
- **po uchwaleniu „nowego” Studium przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów/miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Podkowa Leśna**, które sporządzone będą zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami.

Proponowany harmonogram prac nad dokumentami planistycznymi na terenie miasta Podkowa Leśna:

Tabela 6. Harmonogram prac

XI-XII 2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
sporządzenie analiz i opracowań dotyczących stanu istniejącego					
sporządzenie <i>Studium</i> z przeprowadzeniem rozszerzonych konsultacji społecznych					
sporządzenie analiz i opracowań dotyczących koniecznych zmian w obowiązujących planach miejscowych					
	sporządzenie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego				
			ewentualne sporządzenie „nowych” miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego		

Ponadto wskazane jest ciągle monitorowanie składanych wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych pozwoleń na budowę, a także innych uwarunkowań mających wpływ na potrzebę ewentualnych zmian w *Studium* i w planach miejscowych.

Należy jednak zwrócić uwagę, że przedstawione w niniejszej Analizie zalecenia i prognozy odnoszą się do istniejącego systemu prawnego. W przygotowaniu znajduje się rządowy projekt „Kodeksu urbanistyczno-budowlanego”, który (jeśli wejdzie w życie) zastąpi szereg ustaw regulujących obecnie kwestie dotyczące planowania przestrzennego i zmiany

w znaczący sposób procedury sporządzania takich dokumentów jak *Studium*, czy plany miejscowe. Na podstawie „Kodeksu” konieczne będzie również sporządzenie dodatkowych opracowań jak np. „Program rozwoju przestrzennego gminy”. Planowane wprowadzenie nowych przepisów przyczynić się może, nie tylko do zmian w sposobie przeprowadzenia procedur planistycznych, ale również do ich znacznego wydłużenia.

WYKAZ ILUSTRACJI

Wykaz rysunków

Rysunek 1. Strefy wyznaczone w Studium.	10
Rysunek 2. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.	15
Rysunek 3. Strefy wyznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego.	16
Rysunek 4. Złożone wnioski do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2008-2016.	18
Rysunek 5. Działki, dla których w okresie od 01/01/2012 do 16/08/2016 wydano decyzje o pozwolenie na budowę (lub decyzję o warunkach zabudowy).	20
Rysunek 6. Położenie miasta Podkowa Leśna.	21
Rysunek 7. Plan parcelacyjny miasta Podkowa Leśna sporządzony przez Antoniego Jawornickiego.	22
Rysunek 8. Analiza możliwości inwestycyjnych na terenie miasta – niezagospodarowane działki ewidencyjne.	24
Rysunek 9. Analiza możliwości inwestycyjnych na terenie miasta – potencjalne możliwości inwestycyjne niezagospodarowanych działek ewidencyjnych.	25
Rysunek 10. Użytkowanie gruntów.	27
Rysunek 11. Analiza zagospodarowania poszczególnych działek przeznaczonych pod zabudowę.	28
Rysunek 12. Mienie gminne.	30
Rysunek 13. Środowisko przyrodnicze i formy ochrony przyrody.	36
Rysunek 14. Zabytki.	39
Rysunek 15. Infrastruktura techniczne i komunikacja.	41
Rysunek 16. Usługi społeczne wraz ze strefami sugerowanych odległości dojść pieszych.	42
Rysunek 17. Obszar objęty Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr 117/23/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 czerwca 2000r.)	46
Rysunek 18. Analiza udziału powierzchni biologicznie czynnej istniejącej w porównaniu do udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w Studium.	47
Rysunek 19. Analiza wskaźnika intensywności zabudowy istniejącej w porównaniu do wskaźnika intensywności zabudowy określonego w <i>mpzp</i>	51

Wykaz tabel

Tabela 1. Zasady zagospodarowania terenów zabudowanych - Studium.....	11
Tabela 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Podkowa Leśna według dat ich uchwalenia.....	15
Tabela 3. Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Podkowa Leśna.....	17
Tabela 4. Liczba złożonych wniosków do sporządzenia / zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium w Podkowie Leśnej w latach 2008-2016.	17
Tabela 5. Rodzaje inwestycji w wydanych decyzjach o pozwolenie na zabudowę w okresie od 01/01/2010 do 16/08/2016.	19
Tabela 6. Harmonogram prac	57

Wykaz wykresów

Wykres 1. Struktura użytkowania gruntów [%].....	26
Wykres 2. Liczba ludności w latach 2000-2015.	29
Wykres 3. Udział kobiet i mężczyzn w ogólnej liczbie mieszkańców w latach 2000-2015.	29
Wykres 4. Udział osób wg ekonomicznych grup wieku w latach 2005-2015.....	29
Wykres 5. Przyrost naturalny w latach 2000-2015.....	29