



PRM.0004.18.2022

Podkowa Leśna, 25 listopada 2022 r.

DSJ-PRM.0003.2.2022.BK



Pan Sławomir Lasota
Radny Miasta Podkowa Leśna

za pośrednictwem
Pana Michała Gołąba
Przewodniczącego
Rady Miasta Podkowa Leśna

Odpowiadając na interpelację z dnia 17 listopada 2022 r., dotyczącą wskaźników zagospodarowania określonych dla wybranych terenów w obecnie przygotowywanym projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna (dalej **Studium**) informuję, co następuje.

Sformułowanie odpowiedzi na ujęte w interpelacji pytania nie jest proste z uwagi na fakt, że pytania zostały sformułowane bazując na porównaniu ustaleń dwóch kompletnie różnych dokumentów planistycznych – studium i planu miejscowego. Studium jest dokumentem, w którym określa się politykę przestrzenną gminy/miasta jako całości, natomiast plan miejscowy stanowi prawo miejscowe. Dokumenty te sporządzane są w innej skali, z inną dokładnością oraz w innym celu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również odmiennie formułuje się zapisy w tych dokumentach, w tym zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. Studium jest dokumentem w większym stopniu ogólnym i tworzy ramy do formułowania bardziej szczegółowych ustaleń w planach miejscowych.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium określa się w szczególności (...) „kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy”. Natomiast zgodnie z rozporządzeniem w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy „ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych”.

Zapisy planów miejscowych nie mogą naruszać ustaleń Studium, lecz mogą – a niekiedy muszą – zawierać ustalenia bardziej precyzyjne. W zakresie wskaźników Studium ustala nieprzekraczalne ramy (minimalne lub maksymalne) dla ustaleń planów, w których to wskaźniki te mogą być dodatkowo ograniczane. Projekt Studium Miasta Podkowa Leśna umożliwia ustalenie w planach miejscowych (na wszystkich terenach) mniej intensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania niż wskazane w Studium, a także ustalenie innych dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub krajobrazowo. Ponadto projekt Studium ustala kierunki dla wydzielonych przestrzennie fragmentów



miasta/kwartalów nie zaś dla poszczególnych działek. Przy tworzeniu planu miejscowego wskazane jest wydzielenie mniejszych jednostek przestrzennych (przy uwzględnieniu m.in. różnorodności wielkości działek) i większe zróżnicowanie dla nich ustaleń, w tym wskaźników zagospodarowania.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że projekt Studium opracowywany jest od 2016 roku. Był dwukrotnie wyłożone do publicznego wglądu (w dniach od 7 października do 31 października 2019 r. oraz od 13 sierpnia do 7 września 2020 r.), a przedstawione przez Radnego zapytania i wątpliwości nie zostały zgłoszone w trakcie formułowania jego ustaleń.

Odnosząc się do poszczególnych części interpelacji:

1. **„Plan miejscowy zawiera ograniczenie powierzchni zabudowy działek do 400 m², dla całej Podkowy Leśnej, niezależnie od powierzchni działki. W nowym studium tego ograniczenia już nie ma”.**

Odp.: W obowiązującym Studium, uchwalonym w 2000 r., brak jest podobnych ustaleń. Dokument ten nie zawiera wskaźników dotyczących powierzchni, czy intensywności zabudowy, a jedynie wskaźniki dotyczące powierzchni działek oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zarówno w obecnie obowiązującym Studium, jak i w przedstawionym Radzie projekcie nowego dokumentu, celowo nie wprowadzono podobnego ograniczenia. W § 51 planu miejscowego (uchwała nr 84/XIX/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta – Ogródu Podkowa Leśna) zawarto zapis „powierzchnia zabudowy oraz dojeżdż i dojazdów o wszystkich rodzajach nawierzchni, niezależnie od stopnia ich utwardzenia, a w przypadku działek leśnych również powierzchnia wyłączona z gospodarki leśnej nie może być większa niż 400 m²”. Po pierwsze jest to zapis zawarty w planie miejscowym, a nie Studium. Po drugie nie dotyczy on wyłącznie powierzchni zabudowy, ale również dojeżdż i dojazdów. Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami brak jest możliwości podobnego sformułowania ustaleń. Jest to również wskaźnik użyty zbyt ogólnie – nie uwzględnia on różnorodności Podkowy Leśnej (w tym dużej niejednorodności powierzchni działek budowlanych).

2. **„Klin pomiędzy ul. Parkową i Bluszczową, składający się głównie z dwóch działek o numerach 2/1 i 3/1, w obecnym planie zagospodarowania oznaczony jako teren 117ML, podlega wskaźnikom: pbc=80%, pz=15%, usługi dopuszczalne w 30% powierzchni budynku. W nowym studium teren ten został połączony z terenem szkoły w większy obszar oznaczony jako Ś-2U, i podlega znacznie łagodniejszym wskaźnikom: pbc=50%, pz=30%, podstawowy kierunek przeznaczenia: usługi (oświata, kultura, handel, gastronomia).”**

Odp.: Klin pomiędzy ul. Parkową i Bluszczową w większości stanowi teren publicznej szkoły podstawowej. W zachodniej części występują dwie działki, z których jedna jest własnością Miasta Podkowa Leśna, a druga własnością prywatną. W obowiązującym Studium cały ten obszar oznaczony jest jako jeden teren. Jak już wspomniano Studium jest dokumentem bardziej ogólnym niż plan miejscowy i nie określa przeznaczeń dla poszczególnych działek. Na podstawie przedstawionego projektu Studium możliwe jest sporządzenie planu miejscowego, w którym dla wspomnianych działek wydzielony zostanie odrębny teren o przeznaczeniu i wskaźnikach zbliżonych do zawartych w obowiązującym planie miejscowym.



3. **„W nowym studium podniesiono wskaźnik intensywności zabudowy z 25% do 40% dla całego miasta. Tak duża zmiana nie wydaje się uzasadniona wyłącznie zmianą definicji tego wskaźnika (uwzględniającej kondygnację podziemną).”**

Odp.: Obowiązujące Studium dla miasta Podkowa Leśna w ogóle nie określa wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy, czy też intensywności zabudowy, a jedynie udział powierzchni biologicznie czynnej. Zawarty w projekcie Studium wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy jest wskaźnikiem granicznym, co oznacza, że w planach miejscowych nie można wprowadzić wskaźnika wyższego. Można natomiast na poszczególnych wydzielanych mniejszych terenach określać wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na niższym poziomie.

W § 46 planu miejscowego (uchwała nr 84/XIX/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta – Ogrodu Podkowa Leśna) „maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” określono na: 0,25 (na działkach ogrodowych) oraz 0,2 (na działkach leśnych). Warto zwrócić uwagę choćby na fakt, że wskaźnik ten określony jest wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co oznacza, że niejednokrotnie dopuszczona na wielu terenach zabudowa usługowa nie posiada ograniczeń w tym zakresie. Ponadto wskaźnik ten nie jest tożsamy z wskaźnikiem powierzchni zabudowy określanym zwyczajowo w procentach.

Ponadto, o czym wielokrotnie informowałem, analiza istniejącego zagospodarowania wskazała, że na terenie miasta występują liczne działki, na których określony w obowiązującym planie miejscowym wskaźnik jest przekroczony – dotyczy to również obiektów zabytkowych jak np. willa „Jókawa” czy willa „Hel”.

4. **„W obszarze oznaczonym jako C-1U (teren MOKu) w nowym studium zaproponowano maksymalną wysokość zabudowy 12 m (wyższą niż na pozostałych obszarach).”**

Odp.: W obowiązującym Studium określono dla całego miasta wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej – 2,5 kondygnacji (parter, piętro i poddasze użytkowe pod spadzistym dachem), nie więcej niż 12 metrów. W związku z powyższym projekt Studium ogranicza wysokość zabudowy na wybranych obszarach, a nie „proponuje wyższą niż na pozostałych”. Ponadto wskaźnik wysokości zabudowy na terenie MOKu określony został na takim samym poziomie jak w obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z § 132 planu miejscowego (uchwała nr 84/XIX/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta – Ogrodu Podkowa Leśna) obowiązuje tu wskaźnik ustalający wysokość na 12 m. Obowiązujący plan w § 47 określił podobną wysokość również dla innych wybranych terenów.

5. **„W obszarze oznaczonym jako C-1U (teren MOKu) w nowym studium zaproponowano $pbc=40%$ (wobec obecnie obowiązującego $pbc=80%$) oraz $pz=40%$. Powierzchnia działki wynosi ok. 0.75 ha, co przy zaproponowanych wskaźnikach pozwala na zabudowanie powierzchni ok. 3.000 m².”**

Odp.: Na terenie MOKu celowo zwiększono możliwości inwestycyjne działki, gdyż jest to teren stanowiący własność Miasta Podkowa Leśna i przeznaczony na cele publiczne. Nie ma zatem ryzyka, że zostanie on zagospodarowany w sposób niewłaściwy przez prywatnych inwestorów.



Tak jak w przypadku poprzednich uwag należy zwrócić uwagę na fakt, że określone wskaźniki są wartościami granicznymi, a w sporządzanym na podstawie projektu Studium planie miejscowym wskaźniki te mogą zostać ustalone jako bardziej ekstensywne.

6. „W obszarze Ś-2ZP/ZL (Park Leśny) w nowym studium zaproponowano wskaźniki $pbc=95\%$ oraz $pz=2\%$ (wobec obecnie obowiązującego $pz=1\%$). Powierzchnia działki wynosi ok. 14 ha, co przy zaproponowanych wskaźnikach pozwala na zabudowanie ok. 2.800 m², oraz wyłączenie z powierzchni biologicznie czynnej ok. 7000 m² (0.7 ha).”

Odp.: Obowiązujące Studium nie określa wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu Leśnego Parku Miejskiego. Natomiast określone w projekcie Studium wskaźniki są wartościami granicznymi, a w sporządzanym na podstawie projektu Studium planie miejscowym wskaźniki te mogą zostać ustalone jako bardziej ekstensywne. Ponadto obowiązujący plan miejscowy również nie określa dla tego terenu ww. wskaźników.

7. „Nowe studium proponuje dla obszarów Ś-MN wskaźniki $pbc=70\%$ oraz $pz=20\%$, wobec obecnie obowiązujących $pbc=80\%$ oraz $pz=15\%$. Przy powierzchni działki 2000 m² odpowiada to zwiększeniu powierzchni zabudowy z 300 m² do 400 m², oraz zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej o 200 m².”

Odp.: Projekt Studium zakłada na terenach oznaczonych symbolem Ś-MN nieco inne wskaźniki niż obowiązujące dokumenty planistyczne. Obowiązujące Studium określa w tym rejonie miasta powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 80%, nie ustala jednak wskaźnika intensywności zabudowy, czy powierzchni zabudowy. Ustalenie odmiennych wskaźników wynika z analizy stanu istniejącego, w tym wielkości działek oraz istniejącego zagospodarowania. Obowiązujące dokumenty planistyczne zakładają na tych terenach powierzchnie działek w wysokości: 1500-2000 m² (obowiązujące Studium) oraz 2000 m² (plan miejscowy). Analiza zagospodarowania wykazała jednak, że na tych terenach nielicznie występują działki powyżej 2000 m², liczne są natomiast działki o powierzchni 1000-1500 m², a nawet 500 -1000 m², i podział ten w znacznej większości zgodny jest z historycznymi planami parcelacyjnymi. Należy zwrócić uwagę na fakt, że projekt Studium ustala kierunki dla wydzielonych przestrzennie fragmentów miasta/kwartalów nie zaś dla poszczególnych działek. Przy tworzeniu planu miejscowego wskazane jest wydzielenie mniejszych jednostek przestrzennych (przy uwzględnieniu m.in. różnorodności wielkości działek) i większe zróżnicowanie dla nich ustaleń, w tym wskaźników zagospodarowania. Określone w projekcie Studium wskaźniki są wartościami granicznymi, a w sporządzanym planie miejscowym wskaźniki te mogą zostać ustalone jako bardziej ekstensywne – szczególnie dla obszarów, na których występują większe działki.

Reasumując chciałbym podkreślić, że obowiązujące od 32 lat Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta-ogrodu Podkowa Leśna jest bardzo lakoniczne w kwestii określenia wskaźników dotyczących zagospodarowania i praktycznie nie wprowadza ograniczeń w kształtowaniu zabudowy. Dokument zawiera jedynie ustalenia dotyczące standardów wielkości działek dla poszczególnych stref, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy (2,5 kondygnacji, nie więcej niż 12 m). Zakładając, że to na



jego podstawie mielibyśmy przeprowadzać zmianę obowiązującego planu miejscowego lub procedurę sporządzenia nowego dokumentu, możliwe jest ustalenie wskaźników zabudowy na poziomie wyższym – bardziej intensywnym – niż przewiduje to obowiązujący plan, jak również projekt Studium.

BURMISTRZ MIASTA
Podkowa Leśna
Artur Tusiński
Artur Tusiński