



# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**MIASTA PODKOWA LEŚNA**

Podkowa Leśna, 24.06.2023 r.



## Dlaczego zmieniamy studium?

- ❖ Aktualizacja dokumentu zgodnie z obecnie obowiązującymi normami prawnymi i uwarunkowaniami
- ❖ Zaproponowanie nowych rozwiązań planistycznych dla wybranych fragmentów miasta
- ❖ Odpowiedź na składane wnioski ( w tym aktualizacja wskaźników)



## Co wyklucza studium?

Studium wyklucza realizację funkcji produkcyjnej, produkcyjno-usługowej oraz usług uciążliwych.

Studium wyklucza realizację funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz rozwoju działalności deweloperskiej.





# Jak może rozwijać się Podkowa?

Dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej głównie na pustych działkach

Rozwój funkcji usługowych nieuciążliwych poza najcenniejszymi obszarami historycznej parcelacji

Ochrona leśnego charakteru miasta oraz cennego układu ulic, kwartałów, zieleni wysokiej i zabytkowej architektury

Rozwój turystyki i infrastruktury towarzyszącej





## Analiza wskaźników

- ❖ Analizie poddano **1649** działek przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### Informacje wstępne:\*

- średnia powierzchnia działki: **1383 m<sup>2</sup>**
- liczba działek niezabudowanych: **266**

**Powierzchnia zabudowy** – suma powierzchni pod wszystkimi budynkami w obrębie działki.

**Wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki.



## Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego z 2008 r.

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

- ❖ Minimalny udział terenów biologicznie czynnych:  
dla działek ogrodowych – 70%  
dla działek leśnych – 80%  
dla działek położonych na wydmach i w otulinach rezerwatów – 85%
- ❖ Maksymalna powierzchnia zabudowy:  
dla działek ogrodowych – 20 %  
dla działek leśnych – 15%  
dla działek położonych na wydmach i w otulinach rezerwatów – 12%
- ❖ Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:  
dla działek ogrodowych – 0,25  
dla działek leśnych – 0,2

## Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

- ❖ Minimalny udział terenów biologicznie czynnych:  
Bez zmian
- ❖ Maksymalna powierzchnia zabudowy:  
Bez zmian
- ❖ Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:  
nie może być większy niż 0,4 – z uwzględnieniem kondygnacji nadziemnych oraz podziemnych



## Wskaźnik intensywności zabudowy

Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,19**

**503** działki przekraczają obowiązujący wskaźnik intensywności zabudowy (36% działek zabudowanych)

Średnia powierzchnia działki przekraczającej wskaźnik intensywności zabudowy: **1349 m<sup>2</sup>**

Uwzględniając obowiązujące przepisy prawa dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy tj. wliczając do wskaźnika kondygnacje podziemne to prawie **70%** nieruchomości w Podkowie Leśnej miałyby przekroczoną wartość tego wskaźnika.

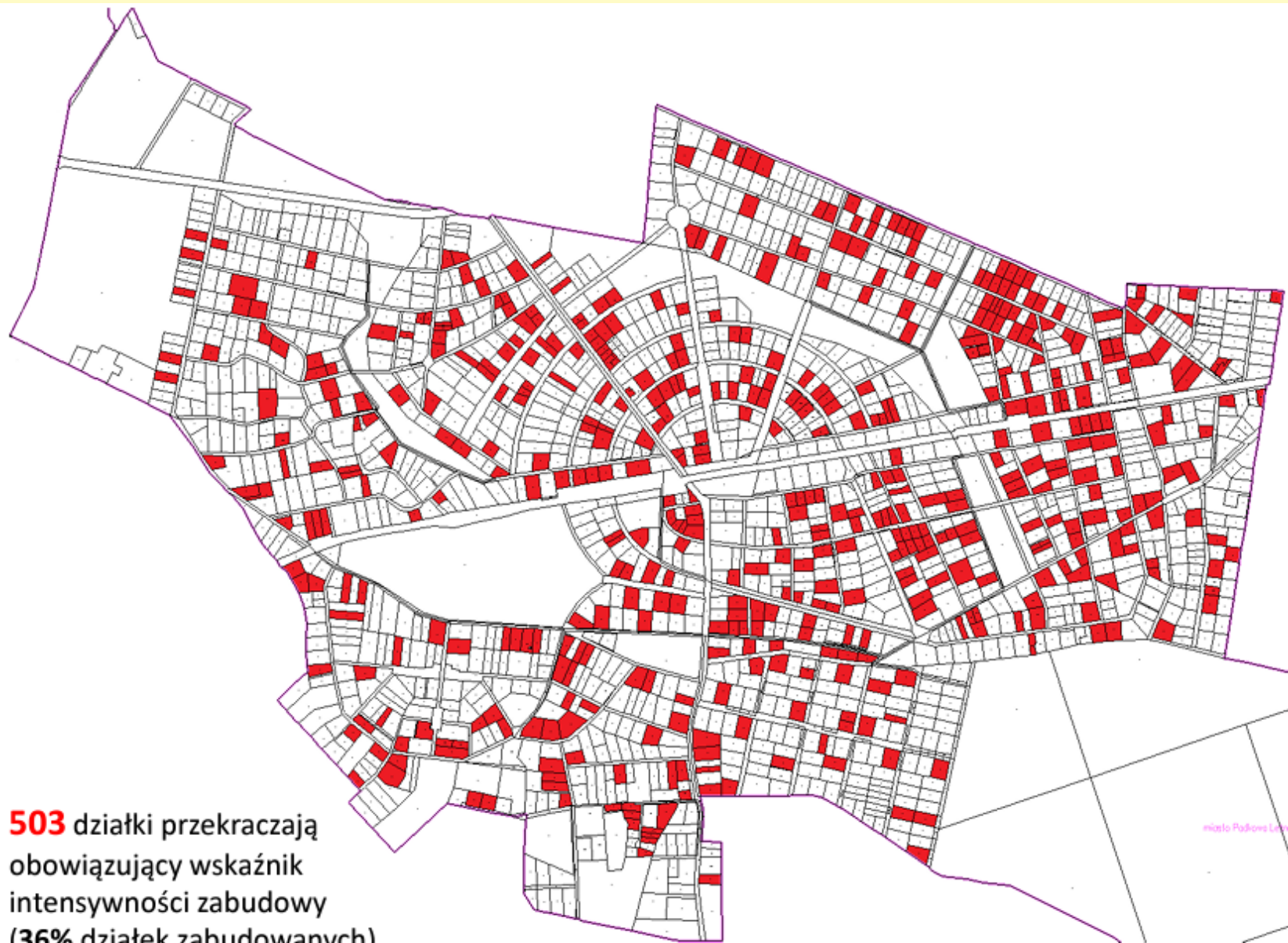
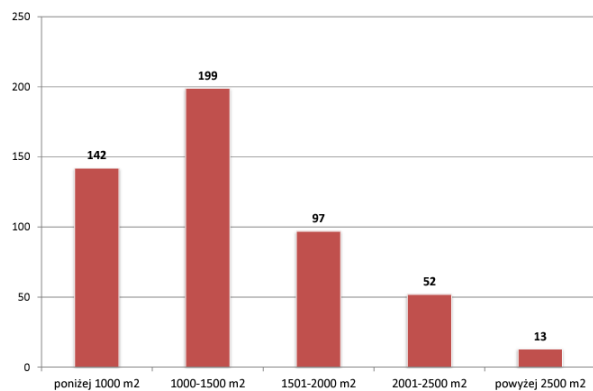




MIASTO- OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA

# Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy

Liczba działek z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy wg przedziałów wielkościowych



**503** działki przekraczają obowiązujący wskaźnik intensywności zabudowy (**36%** działek zabudowanych).





# Nowe przepisy wliczające kondygnacje podziemne do wskaźnika intensywności

Ustala się, że dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy określany dla działki budowlanej w planach miejscowych nie może być większy niż 0,4 – **z uwzględnieniem kondygnacji nadziemnych oraz podziemnych**

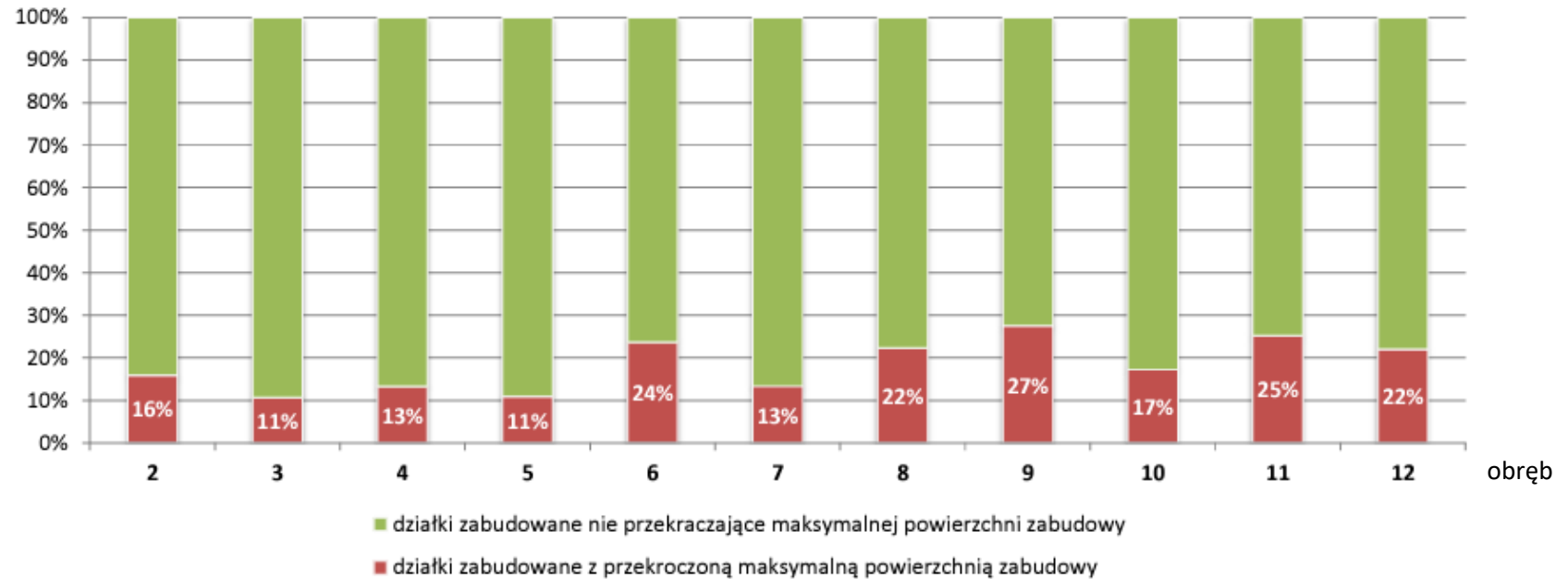


## Powierzchnia zabudowy

Średnia powierzchnia zabudowy działek zabudowanych: **11%**

**18 %** działek zabudowanych przekracza obowiązującą maksymalną powierzchnię zabudowy

Odsetek działek zabudowanych z przekroczoną maksymalną powierzchnią zabudowy





## Gminna Ewidencja Zabytków

**45** obiektów wpisanych do GEZ przekracza obowiązujący wskaźnik intensywności zabudowy (**30%** wszystkich obiektów w GEZ).



ul. Jana Pawła II 29



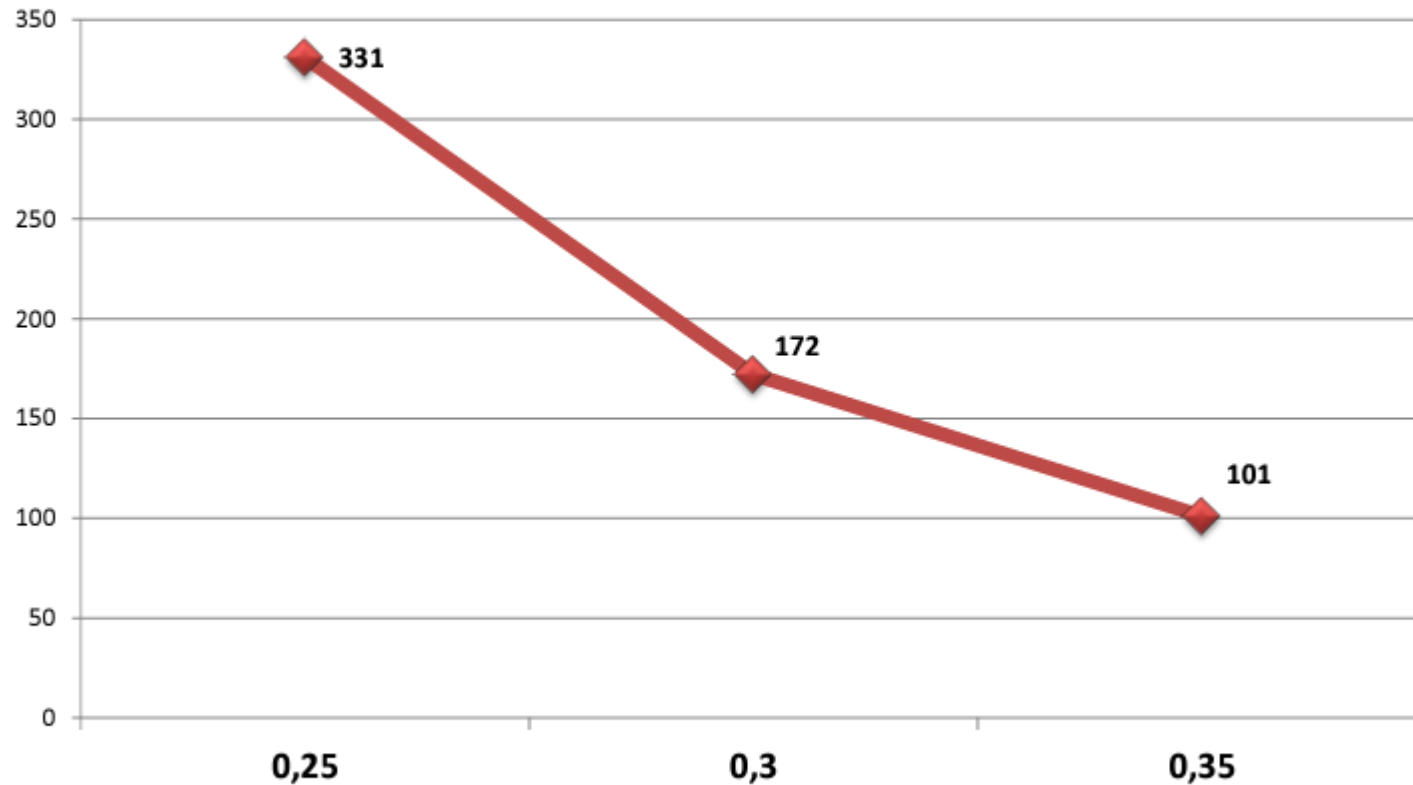
ul. Jaworowa 13



# Symulacja wprowadzenia jednolitej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy

MIASTO- OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA

Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy wg  
jednolitej wysokości wskaźnika





## Kierunki podstawowe założenia

### OCHRONA WARTOŚCIOWYCH ELEMENTÓW KRAJOBRAZU MIASTA:

- UKŁADU KOMPOZYCYJNEGO
- LEŚNEGO CHARAKTERU
- ZABYTKÓW I PRZYRODY
- ZACHOWANIE JAKO GŁÓWNEGO PRZEZNACZENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

### UPORZĄDKOWANIE I MIEJSCAMI ODTWORZENIE ULIC I PLACÓW

UTRZYMANIE I WZMACNIANIE FUNKCJI USŁUG CENTROTWÓRCZYCH WYSTĘPUJĄCYCH W REJONIE STACJI PODKOWA LEŚNA GŁÓWNA

MOŻLIWOŚĆ ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWYCH O WIĘKSZYCH POWIERZCHNIACH POZA NAJCENNIJSZYMI OBSZARAMI HISTORYCZNEJ PARCELACJI T.J. PO PÓŁNOCNEJ STRONIE TRASY 719 ORAZ W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIASTA

UNIEMOŻLIWIENIE ROZWOJU TAKICH FUNKCJI JAK UCIAŹLIWA PRODUKCJA ORAZ SKŁADY I MAGAZYNY I ZABUDOWA WIELORODZINNA





# Kierunki

## Podział na strefy funkcjonalne





Zieleni  
Rekreacji  
Zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej  
Zabudowy mieszkaniowo-usługowej  
Usług

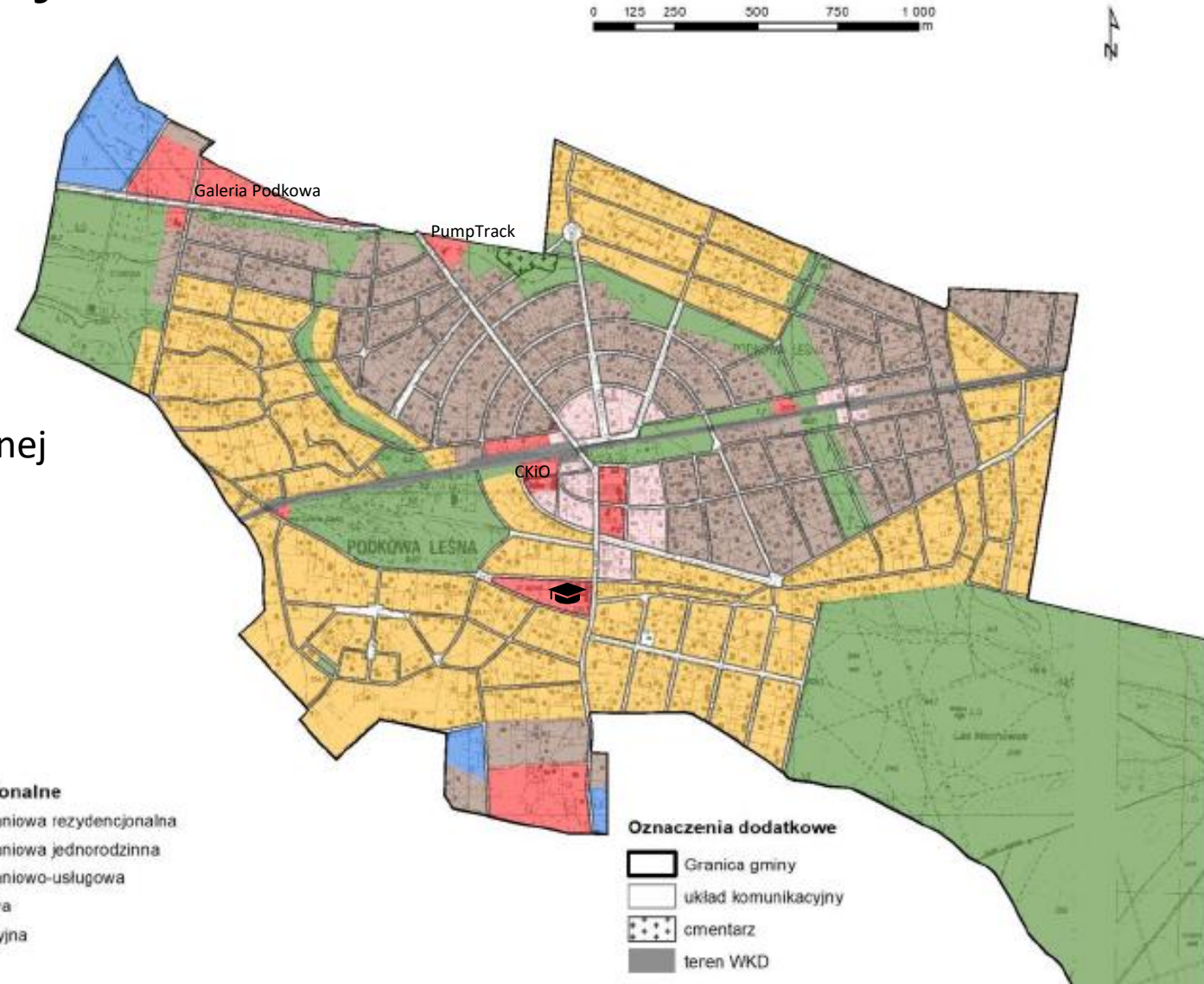
### Oznaczenia

#### Strefy funkcjonalne

-  mieszkaniowa rezydencjonalna
-  mieszkaniowa jednorodzinna
-  mieszkaniowo-usługowa
-  usługowa
-  rekreacyjna
-  zieleni

#### Oznaczenia dodatkowe

-  Granica gminy
-  układ komunikacyjny
-  cmentarz
-  teren WKD

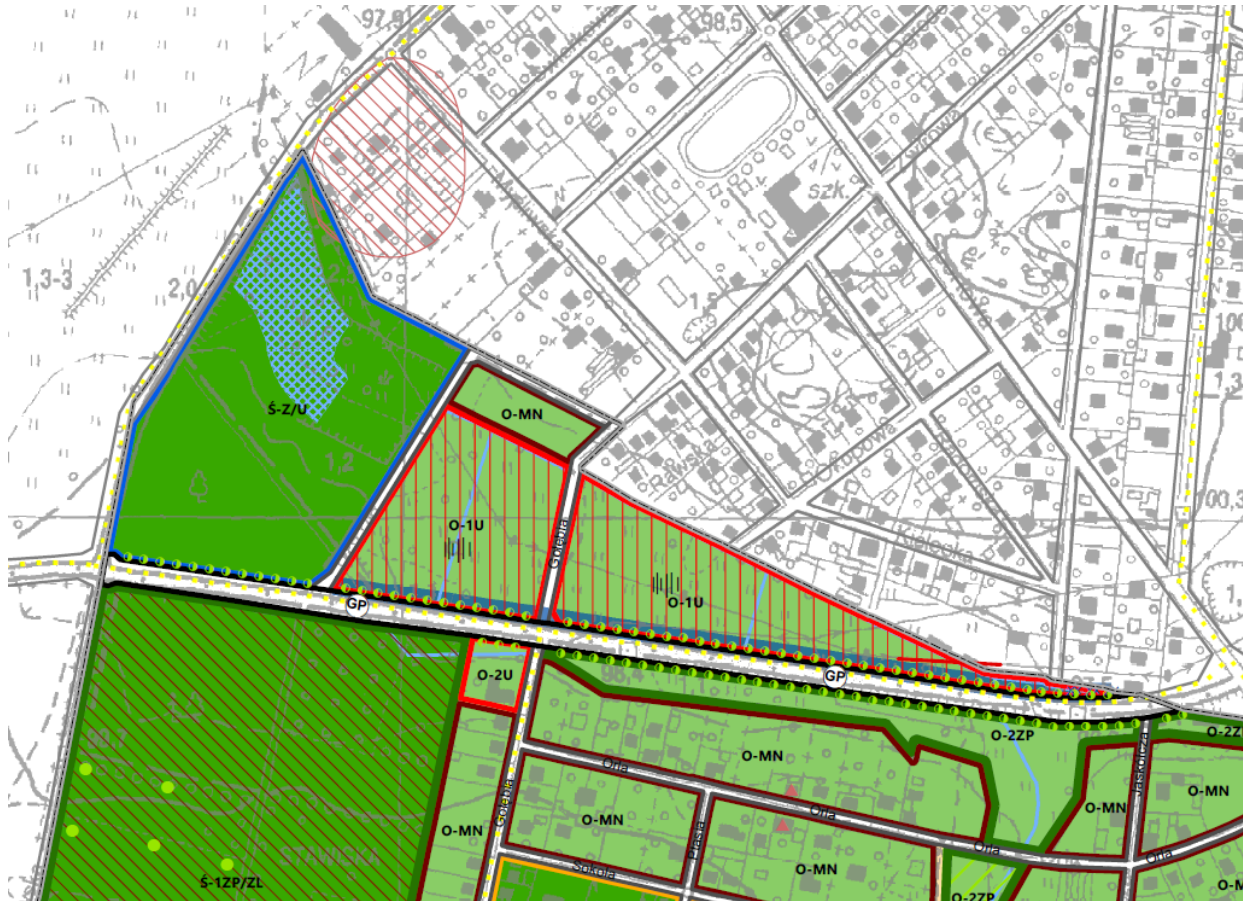






# Nowe rozwiązania planistyczne

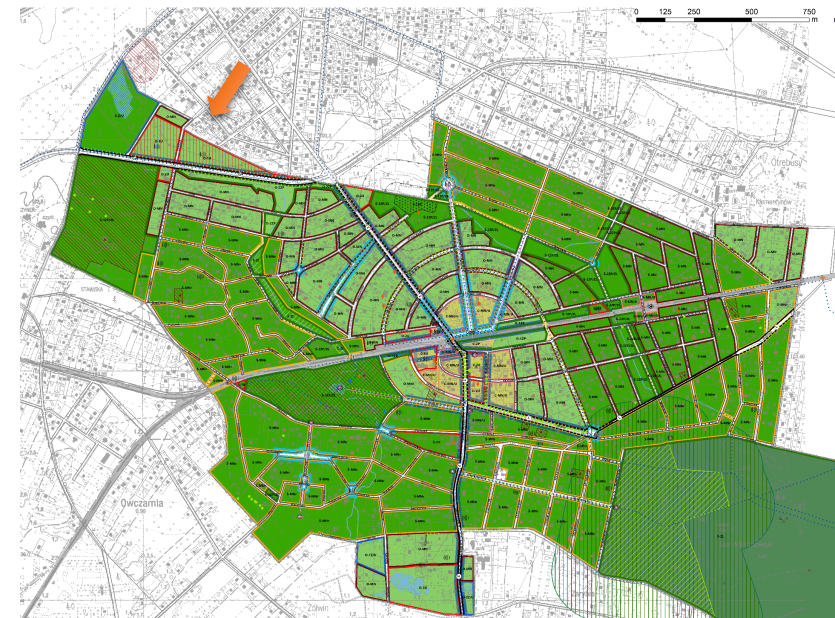
MIASTO- OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA



Działka Galerii Podkowa znajduje się na północ od drogi wojewódzkiej nr 719 i nie powoduje uciążliwości dla mieszkańców miasta Podkowa Leśna.

Dzisiaj podatek od nieruchomości za samą Galerię Podkowa stanowi **21%** podatków miasta Podkowa Leśna.

Po zmianach Studium i uchwaleniu miejscowych planów, ten udział może wzrosnąć do prawie **50%** sumy z wszystkich podatków od nieruchomości miasta Podkowa Leśna.







MIASTO- OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA

# Kierunki

## Oznaczenia




POŁĄCZENIE STREF OZNACZA KIERUNKI  
PRZEZNACZENIA TERENU NP.:

**Ś-MNR**–TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ  
REZYDENCJONALNEJ W ENKLAWIE ŚRÓDLEŚNEJ







**O-MN**–TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ W  
ENKLAWIE OGRODOWEJ

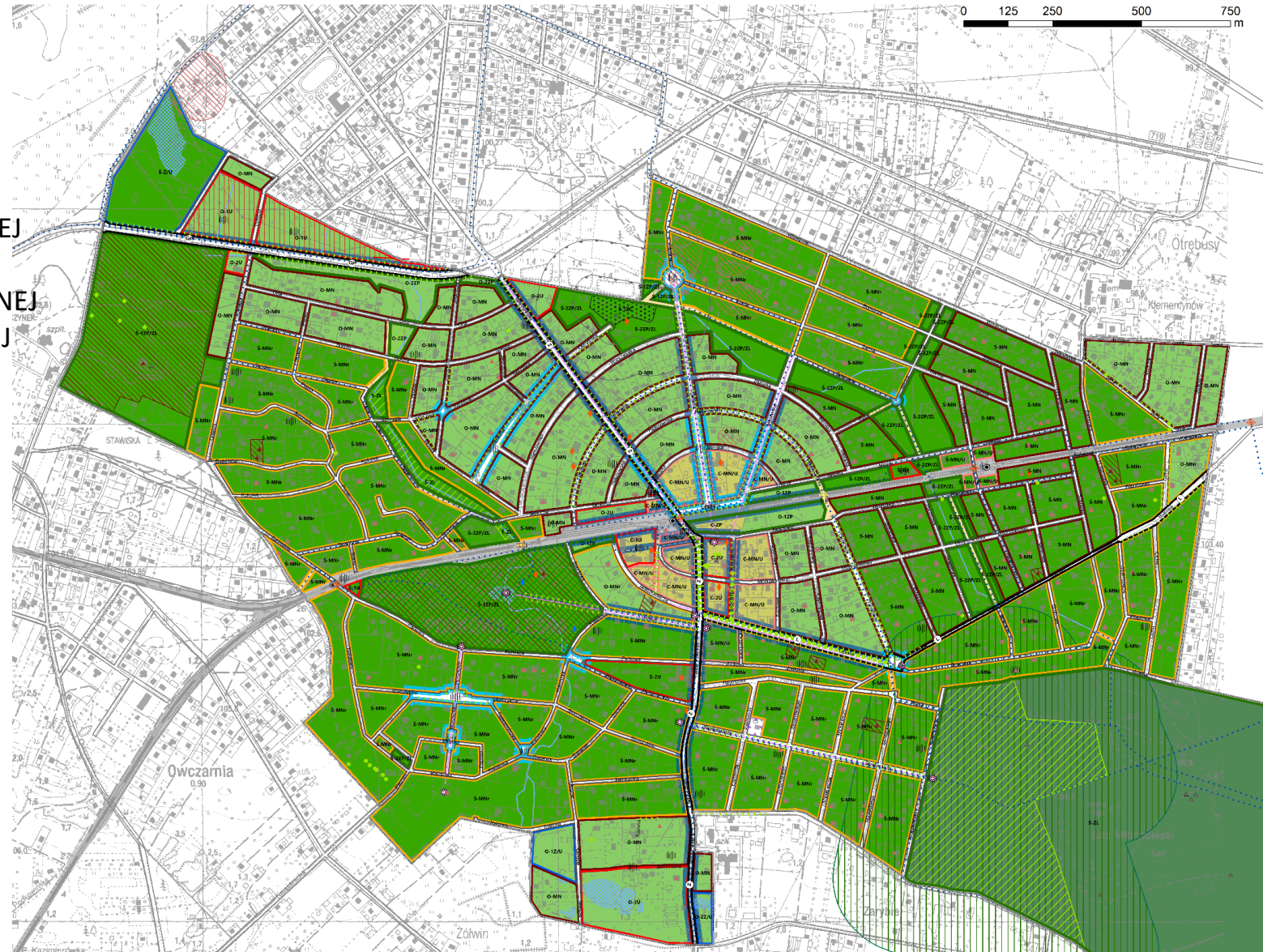
**C-U**–TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W  
ENKLAWIE CENTRALNEJ

### Enklawy krajobrazowe

-  Enklawa Centralna
-  Enklawa Ogrodowa
-  Enklawa Śródleśna
-  Las Młochowski

### Strefy funkcjonalne

-  mieszkaniowa rezydencjonalna
-  mieszkaniowa jednorodzinna
-  mieszkaniowo-usługowa
-  usługowa
-  rekreacyjna
-  zieleni



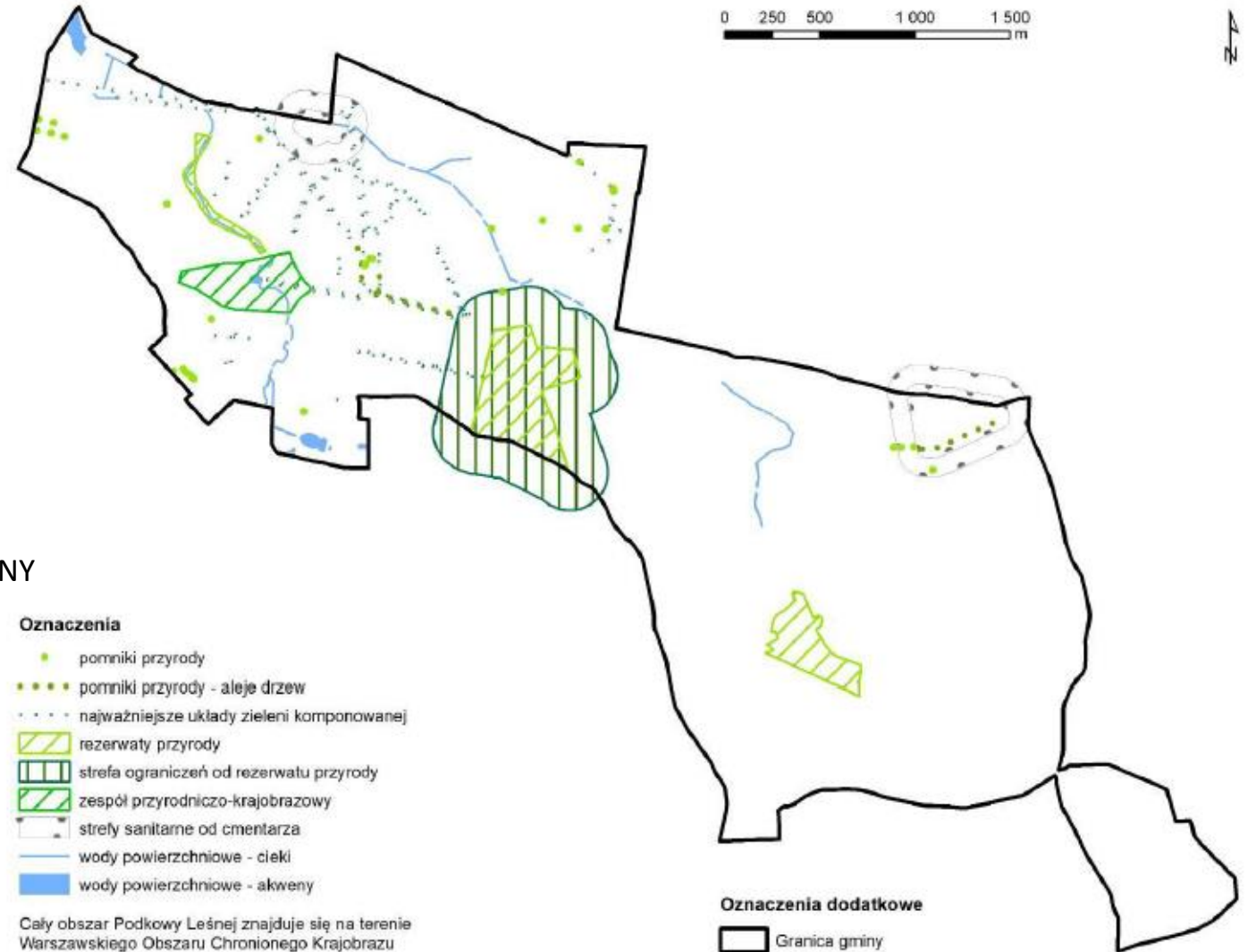


## Wybrane kierunki studium w zakresie ochrony środowiska

2019

### OBSZARY OBJĘTE FORMĄ OCHRONY PRZYRODY:

- ❖ REZERWATY PRZYRODY:
  - PARÓW SÓJEK
  - IM. BOLESŁAWA HRYNIEWIECKIEGO
  - ZABORÓW IM. WITOLDA TYRAKOWSKIEGO
- ❖ WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- ❖ ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY LEŚNY
- ❖ PARK MIEJSKI
- ❖ POMNIKI PRZYRODY





# Etapy tworzenia studium

2015 r.

- Konkurs pt. „Nowa polityka przestrzenna dla Miasta- Ogródu Podkowa Leśna” dla studentów studiów magisterskich z wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej

11  
października  
2016 r.

- Rada Miasta Podkowa Leśna podjęła Uchwałę Nr 172/XXIX/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna

Czerwiec  
2017 r.

- UCHWAŁA NR 239/XXXVIII/2017 RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna

Do 28 sierpnia  
2017 r.

- Zbieranie wniosków dotyczących studium

Wrzesień-  
listopad 2017  
r.

- Konsultacje społeczne: punkt konsultacyjny, spacer badawczy, panel ekspercki oraz warsztaty konsultacyjne

Czerwiec-  
lipiec 2023 r.

- LIII sesja Rady Miasta Podkowa Leśna VIII kadencji wraz z kontynuacją – planowane podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna

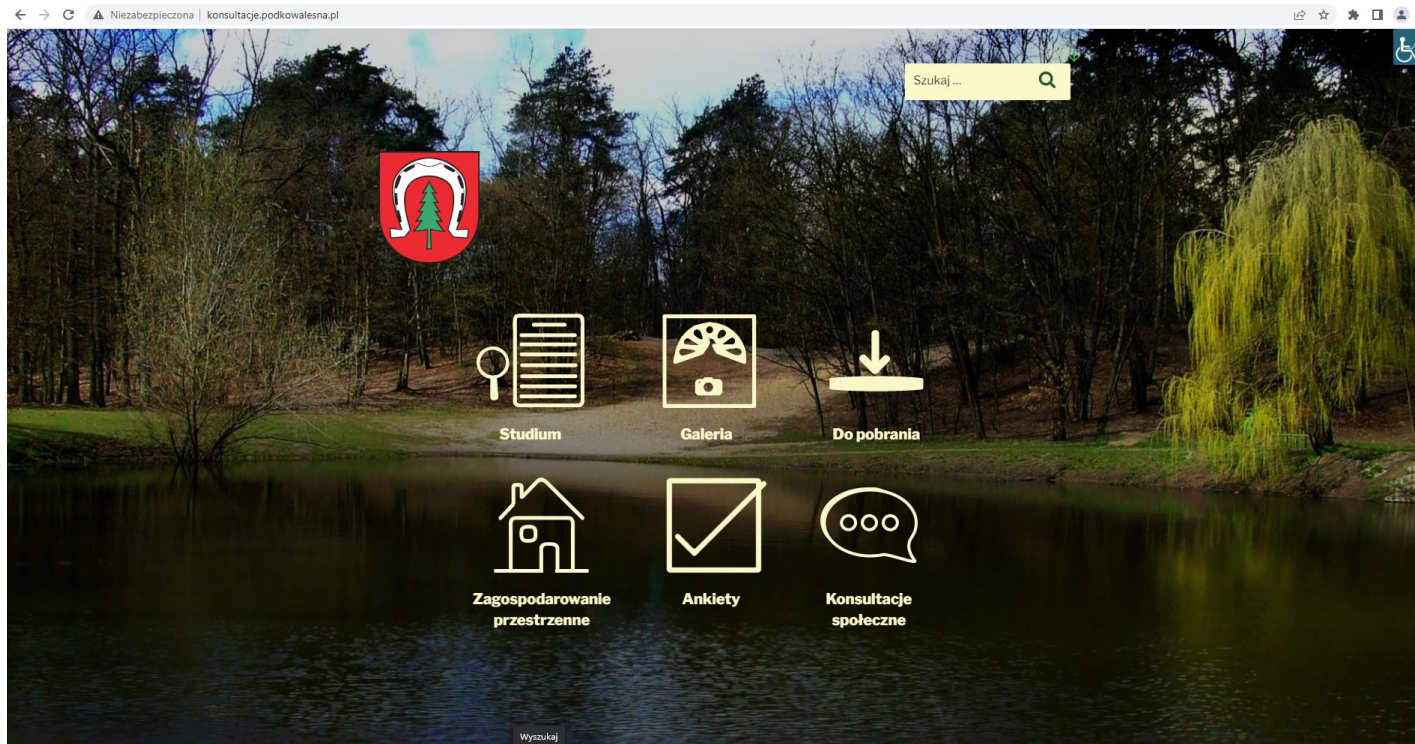




MIASTO- OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA

# Konsultacje społeczne

<http://konsultacje.podkowalesna.pl/>



- ❖ Punkt konsultacyjny 21-27.09.2017
- ❖ Spacer badawczy 29.09.2017
- ❖ Panel ekspercki 18.10.2017 r.
- ❖ Warsztaty konsultacyjne 27.11.2017 r.



# Wnioski i uwagi

	I wyłożenie	II wyłożenie	łącznie
Liczba wniosków	37	24	61
Liczba uwag	280	131	411
Liczba uwag uwzględnionych (rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Podkowa Leśna)*	40	8	48
Liczba uwag nieuwzględnionych (rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Podkowa Leśna)*	214	116	330

**Aż 148 uwag nie dotyczyło  
zakresu Studium**

\*Nie brano pod uwagę uwag częściowo uwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych





# O Studium w biuletynie

O Studium wielokrotnie pisaliśmy w biuletynie miasta Podkowa Leśna.

- ❖ Biuletyn nr 1/64/luty 2015 (s. 3)
- ❖ Biuletyn nr 3/66/wrzesień 2015 (s. 16)
- ❖ Biuletyn nr 4/72/sierpień 2016 (s. 3)
- ❖ Biuletyn nr 5/73/październik 2016 (s. 14)
- ❖ Biuletyn nr 1/75/luty 2017 (s. 5)
- ❖ Biuletyn nr 3/77/sierpień 2017 (s. 6)
- ❖ Biuletyn nr 4/78/październik 2017 (s. 10)
- ❖ Biuletyn nr 1/86/luty 2019 (s. 7)
- ❖ Biuletyn nr 2/87/kwiecień 2019 (s. 5)
- ❖ Biuletyn nr 5/6/89/grudzień 2019 (s. 27)
- ❖ Biuletyn nr 1/2/90/kwiecień 2020 (s. 15)
- ❖ Biuletyn nr 3/4/91/sierpień 2020 (s.38)
- ❖ Biuletyn nr 5/92/październik 2020 (s. 7)
- ❖ Biuletyn nr 5/103/październik 2022 (s. 14)



# O Studium w biuletynie

## **Biuletyn nr 1/64/luty 2015 (s. 3)**

NOWA POLITYKA PRZESTRZENNA dla PODKOWY LEŚNEJ – Konkurs urbanistyczny pod patronatem Burmistrza Miasta Podkowa Leśna dla Studentów Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej.

## **Biuletyn nr 3/66/wrzesień 2015 (s. 16)**

Nowa polityka przestrzenna dla Podkowy Leśnej 26 czerwca w Pałacyku Kasyno odbyła się wystawa nagrodzonych prac w Konkursie Urbanistycznym dla Studentów Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej „Nowa polityka przestrzenna dla Podkowy Leśnej”. Na konkurs wpłynęło 11 prac.

## **Biuletyn nr 4/72/sierpień 2016 (s. 3)**

Aktualizujemy studium – pozyskaliśmy pieniądze!

Przystępujemy do oceny aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ogródu Podkowa Leśna.

## **Biuletyn nr 5/73/październik 2016 (s. 14)**

### INFORMACJA

Rada Miasta w 11 października 2016 r. podjęła Uchwałę nr 172/XXIX/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna.



# O Studium w biuletynie

## **Biuletyn nr 1/75/luty 2017 (s. 5)**

Powołano Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy co najmniej raz w czasie trwania kadencji ma obowiązek podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Żaden z organów stanowiących Miasta Podkowa Leśna poprzednich kadencji nie wypełnił obowiązku narzuconego przez ustawodawcę.

## **Biuletyn nr 3/77/sierpień 2017 (s. 6)**

Aktualizacja Studium oraz planów miejscowych

## **Biuletyn nr 4/78/październik 2017 (s. 10)**

Konsultujemy Studium

Po wakacjach do skrzynek mieszkańców trafiły broszury informacyjne, które stanowiły kompendium wiedzy umożliwiającej rozpoczęcie dyskusji. W drugiej połowie września zaprosiliśmy mieszkańców do wspólnej rozmowy.

## **Biuletyn nr 1/86/luty 2019 (s. 7)**

Studium zaopiniowane pozytywnie

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 5 stycznia 2019 r. pozytywnie zaopiniowała projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna.



# O Studium w biuletynie

## **Biuletyn nr 2/87/kwiecień 2019 (s. 5)**

### Zapowiedź nowego Studium

Ochrona wartościowych elementów krajobrazu miasta, uporządkowanie i miejscami odtworzenie ulic i placów oraz utrzymanie i wzmacnianie funkcji usług centrotwórczych występujących w rejonie stacji Podkowa Leśna Główna - to kilka spośród podstawowych założeń dokumentu mającego wyznaczać kierunki polityki przestrzennej miasta na najbliższe lata.

## **Biuletyn nr 5/6/89/grudzień 2019 (s. 27)**

### Zakończyliśmy zbieranie uwag do Studium

Proces sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna wkroczył w kolejną fazę. Wszystkie organy i instytucje, które są ustawowo uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu Studium, pozytywnie wypowiedziały się na temat treści dokumentu. Dla Burmistrza Miasta oraz zespołu projektantów było to zielone światło dla zaprezentowania projektu mieszkańcom.

## **Biuletyn nr 1/2/90/kwiecień 2020 (s. 15)**

### Zmiany w projekcie Studium

W grudniowym numerze Biuletynu informowaliśmy o zakończeniu zbierania uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna. Burmistrz Miasta rozpatrzył zgłoszone postulaty przy wsparciu zespołu projektantów oraz członków Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, służących wiedzą ekspercką. Uwzględnienie części uwag wpłynęło na zmianę dokumentu w kilku obszarach.



# O Studium w biuletynie

## **Biuletyn nr 5/92/październik 2020 (s. 7)**

Ciąg dalszy procedowania Studium

W sierpniowym numerze Biuletynu informowaliśmy o ponownym wyłożeniu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna do publicznego wglądu. W dniach od 13 sierpnia do 7 września br. wszyscy zainteresowani mogli zapoznać się z projektem dokumentu w Urzędzie Miasta, jak również poprzez stronę internetową miasta. Po raz kolejny lokalna społeczność miała możliwość wpływu na ustalenia dokumentu.

## **Biuletyn nr 5/103/październik 2022 (s. 14)**

Rada Miasta proceduje Studium

Dyskusje nad polityką przestrzenną Podkowy Leśnej trwają nieprzerwanie od 2015 r. i niezmiennie budzą duże zainteresowanie. Od uchwalenia nowego Studium dzieli nas już jeden krok. Wraz z początkiem września Rada Miasta rozpoczęła intensywne prace nad uchwaleniem dokumentu. Nim jednak Studium zostanie poddane pod głosowanie, radni mają do rozpatrzenia 364 uwagi do jego treści.



**Dziękuję za uwagę**