



MIASTO - OGRÓD  
PODKOWA LEŚNA

# Spotkanie konsultacyjne

parametry, wskaźniki i warunki  
zagospodarowania terenu

Podkowa Leśna, 09.11.2017 r.



# Studium Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna z 2000 r.

MIASTO-OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA

**RYСУNEK 2**  
skala 1:10000

**PODZIAŁ NA STREFY  
FUNKCJONALNE MIASTA**

**STUDIUM MIASTA - OGRODU  
PODKOWA LEŚNA**





# Studium Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna z 2000 r.

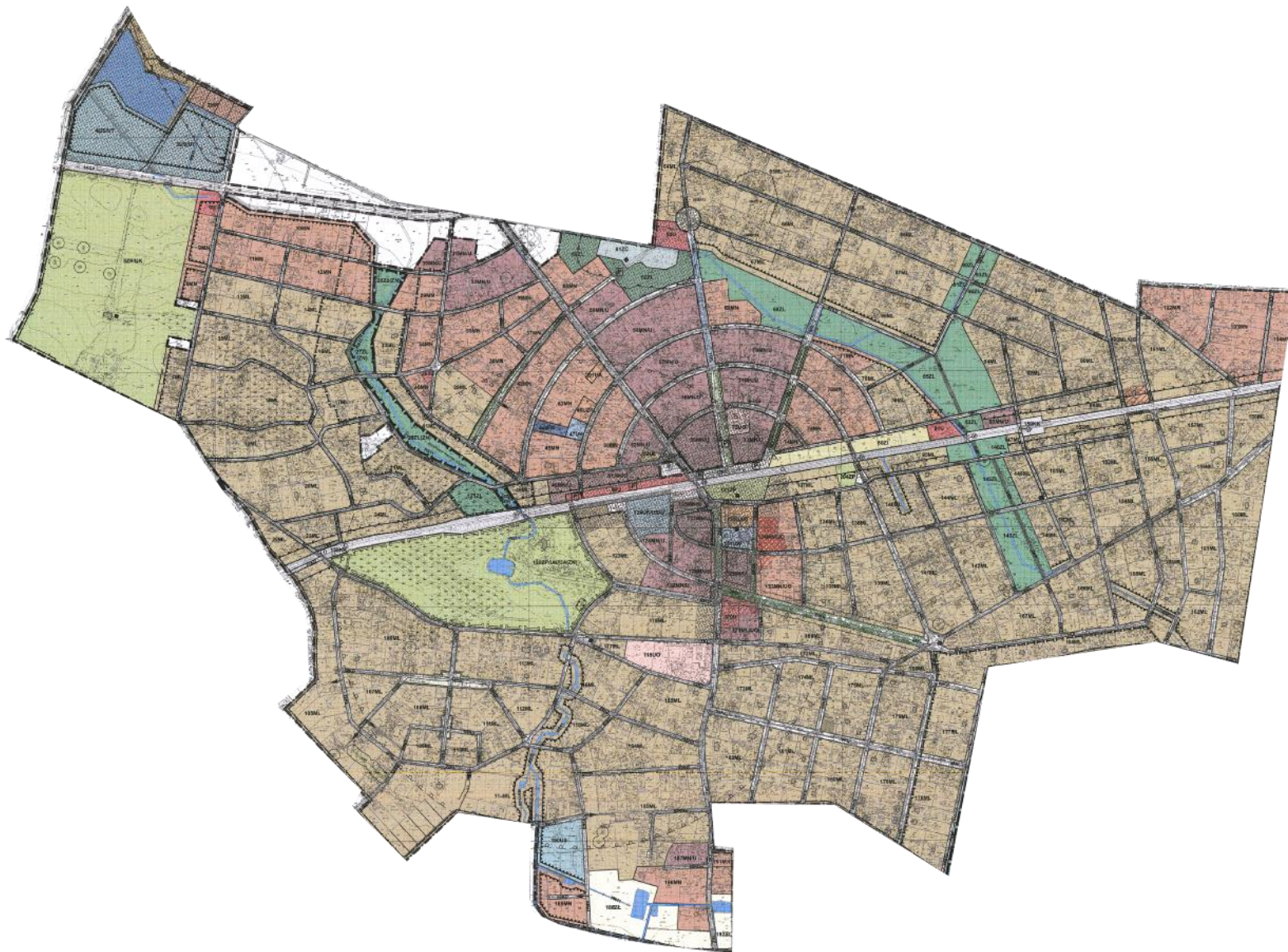
## Zasady zagospodarowania przestrzennego:

- ❖ Parcelacja – minimalne powierzchnie dzielonych działek:
  - strefa zabudowy miejskiej – 1000-1500 m<sup>2</sup>
  - strefa zabudowy rezydencjonalnej – 1500-2000 m<sup>2</sup>
  - strefa zabudowy leśnej – 2000 m<sup>2</sup>
  
- ❖ Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych:
  - strefa zabudowy miejskiej – 70%
  - strefa zabudowy rezydencjonalnej – 80%
  - strefa zabudowy leśnej – 80%



# Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego z 2008 r.

MIASTO-OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA





## Warunki podziału nieruchomości

- ❖ Minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

dla działek ogrodowych – 1500 m<sup>2</sup>

dla działek leśnych – 2000 m<sup>2</sup>



## 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



# 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.

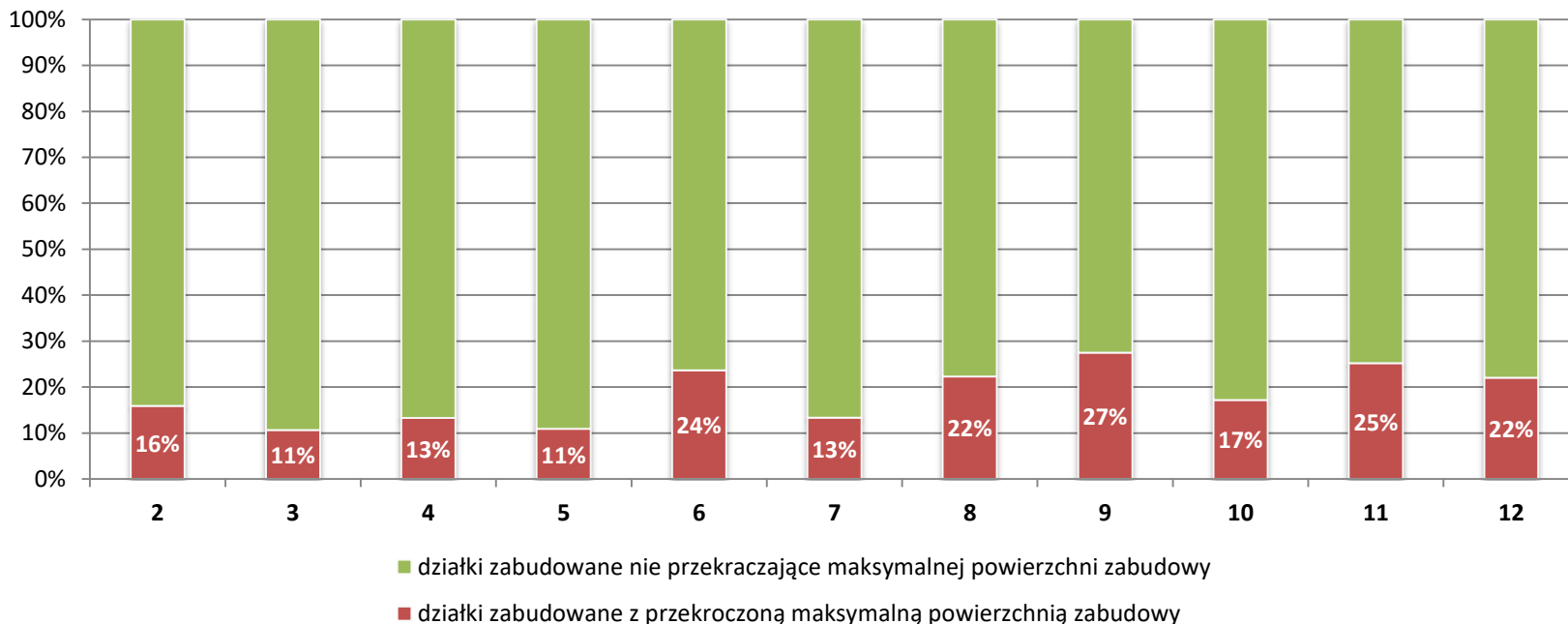


# Powierzchnia zabudowy

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

**255** działek przekracza obowiązującą maksymalną powierzchnię zabudowy (**18%** działek zabudowanych).

## Odsetek działek zabudowanych z przekroczoną maksymalną powierzchnią zabudowy







# 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>**



## Obręb 2

- ❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: **196**
- ❖ Średnia powierzchnia działki: **1916 m<sup>2</sup>**
  
- ❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **38**
- ❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,17**





## Obręb 3

- ❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: **167**
- ❖ Średnia powierzchnia działki: **1504 m<sup>2</sup>**
- ❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **54**
- ❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,21**





# Obręb 4

## Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy

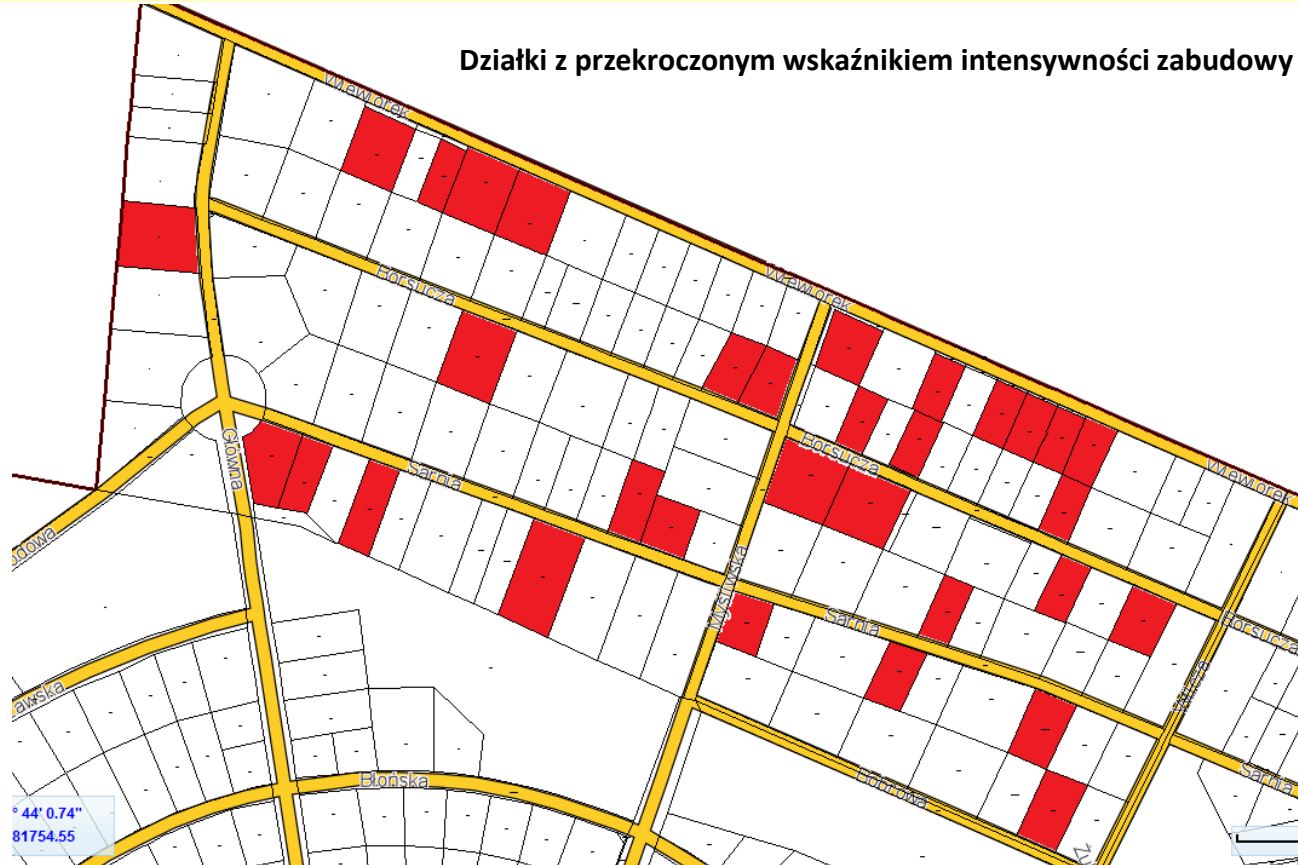


- ❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzienną: **177**
- ❖ Średnia powierzchnia działki: **1250 m<sup>2</sup>**
- ❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **61**
- ❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,23**



# Obręb 5

## Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy

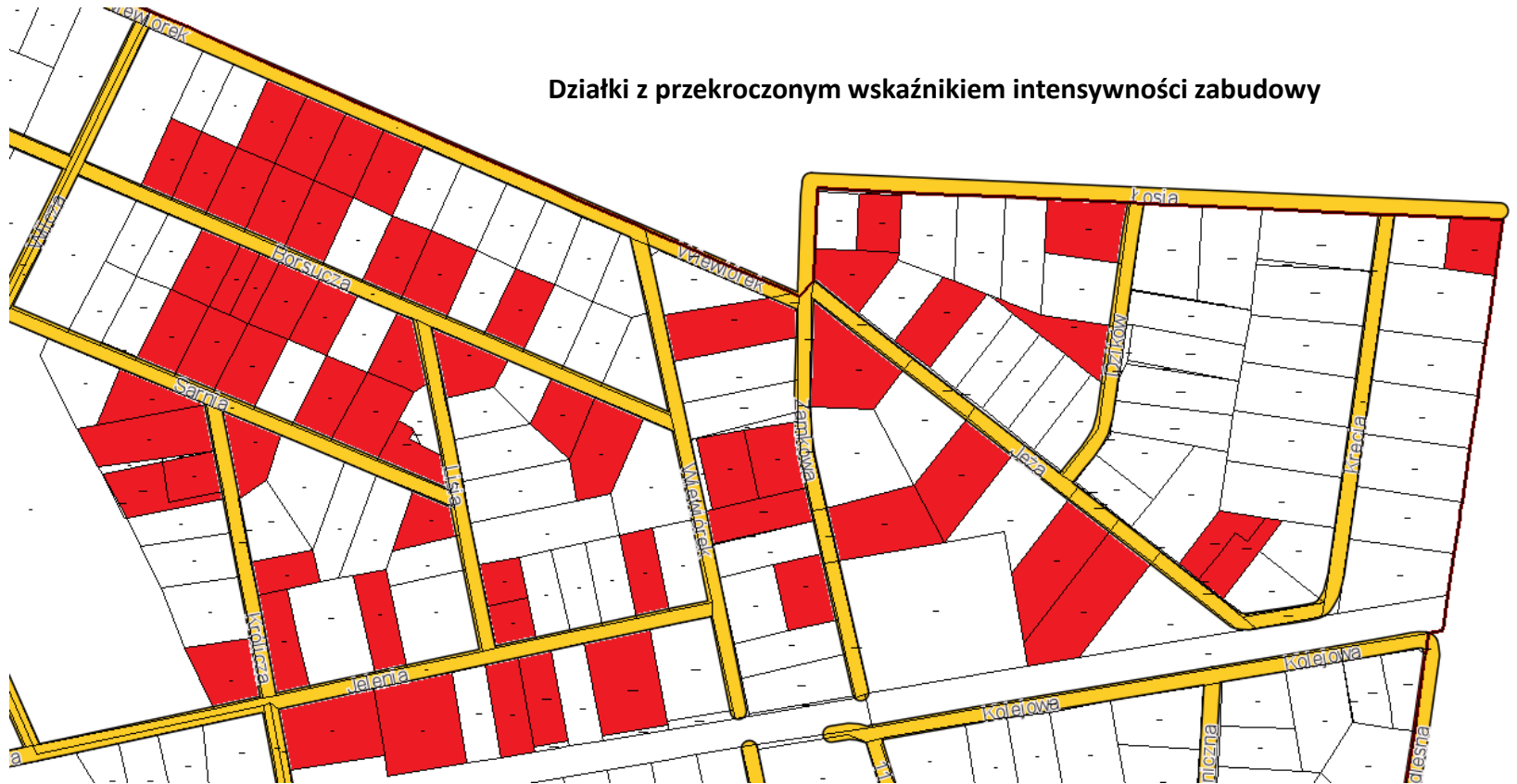


- ❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: **124**
- ❖ Średnia powierzchnia działki: **1766 m<sup>2</sup>**
- ❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **32**
- ❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,17**



# Obręb 6

## Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy



- ❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodinną: **152**
- ❖ Średnia powierzchnia działki: **1389 m<sup>2</sup>**
- ❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **63**
- ❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,21**



# Obręb 7

## Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy



- ❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: **62**
- ❖ Średnia powierzchnia działki: **1617 m<sup>2</sup>**
- ❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **25**
- ❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,20**



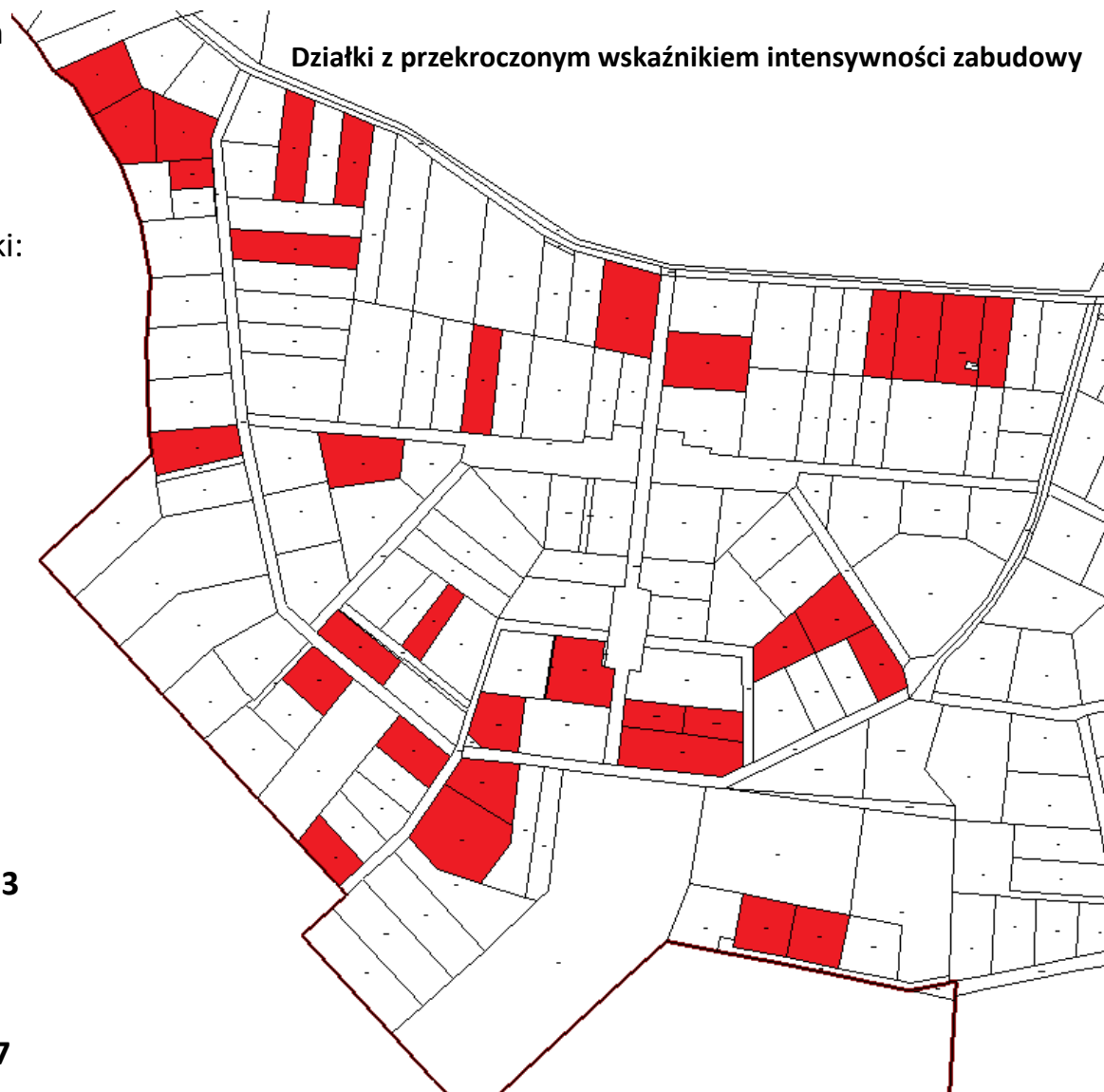
## Obręb 8

❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: **136**

❖ Średnia powierzchnia działki: **2149 m<sup>2</sup>**

❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **33**

❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,17**







# Obręb 9

- ❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: **122**
- ❖ Średnia powierzchnia działki: **1856 m<sup>2</sup>**
  
- ❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **34**
- ❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,18**

## Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy





# Obręb 10

❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: **134**

❖ Średnia powierzchnia działki: **1759 m<sup>2</sup>**

❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **32**

❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,16**

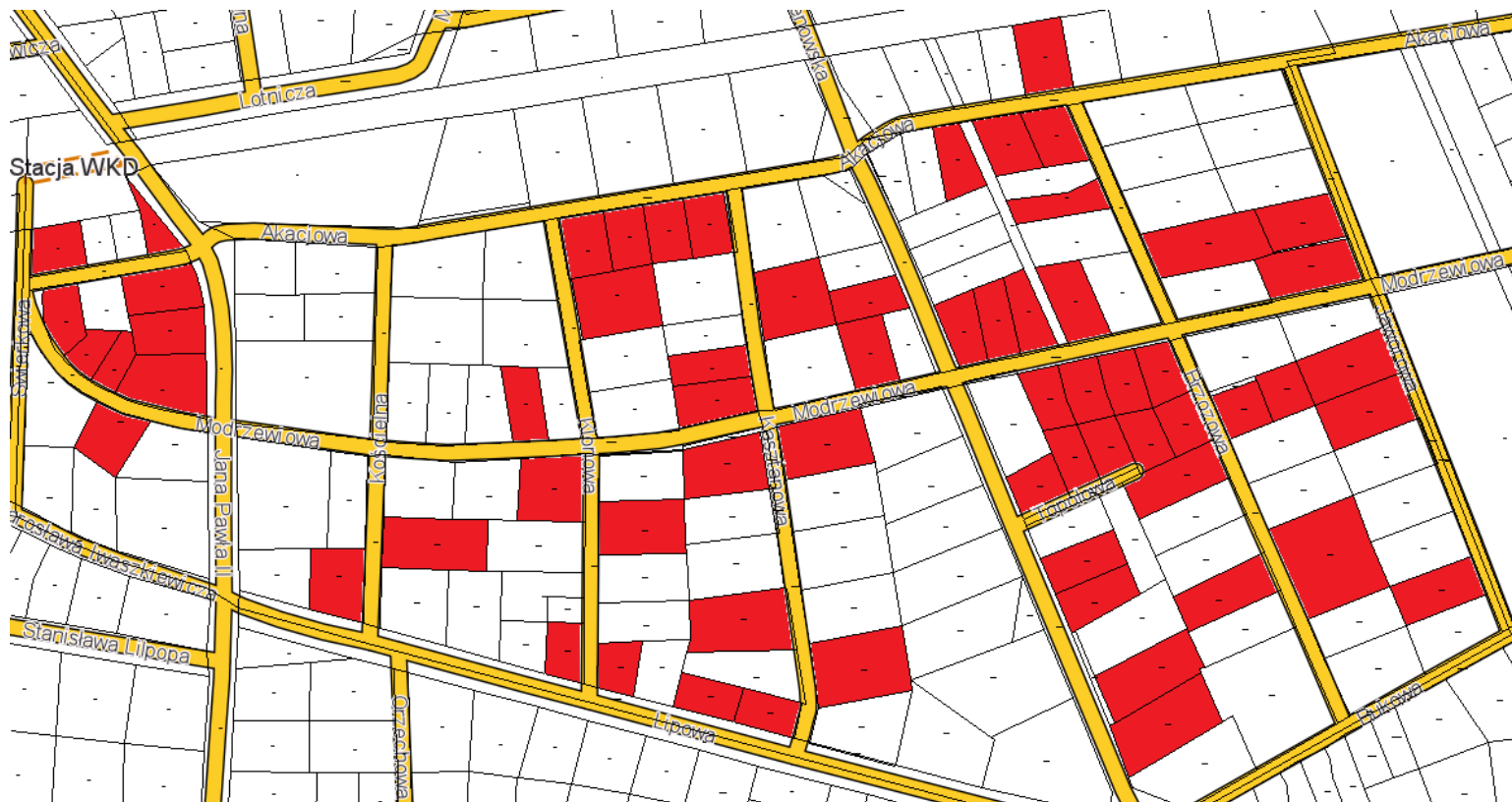
## Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy





# Obręb 11

## Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy

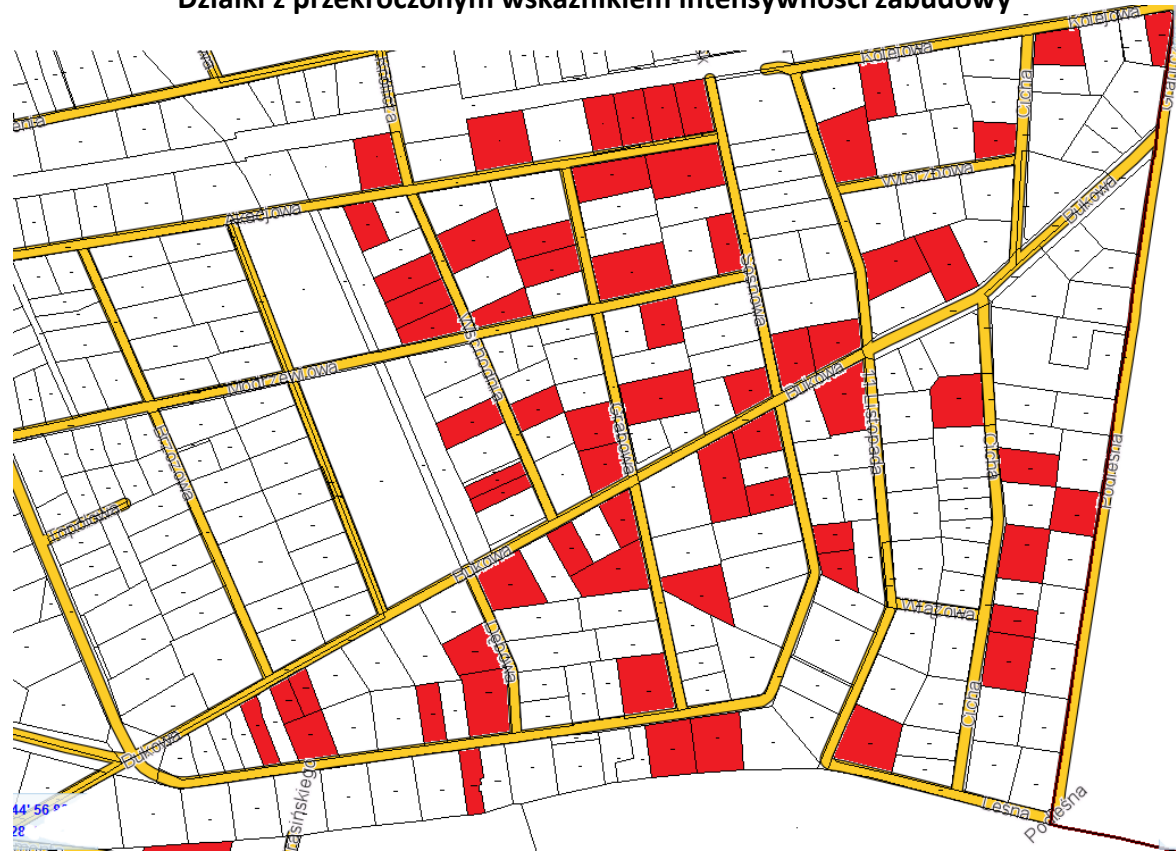


- ❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodinną: **158**
- ❖ Średnia powierzchnia działki: **1431 m<sup>2</sup>**
- ❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **65**
- ❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,21**



# Obręb 12

## Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy

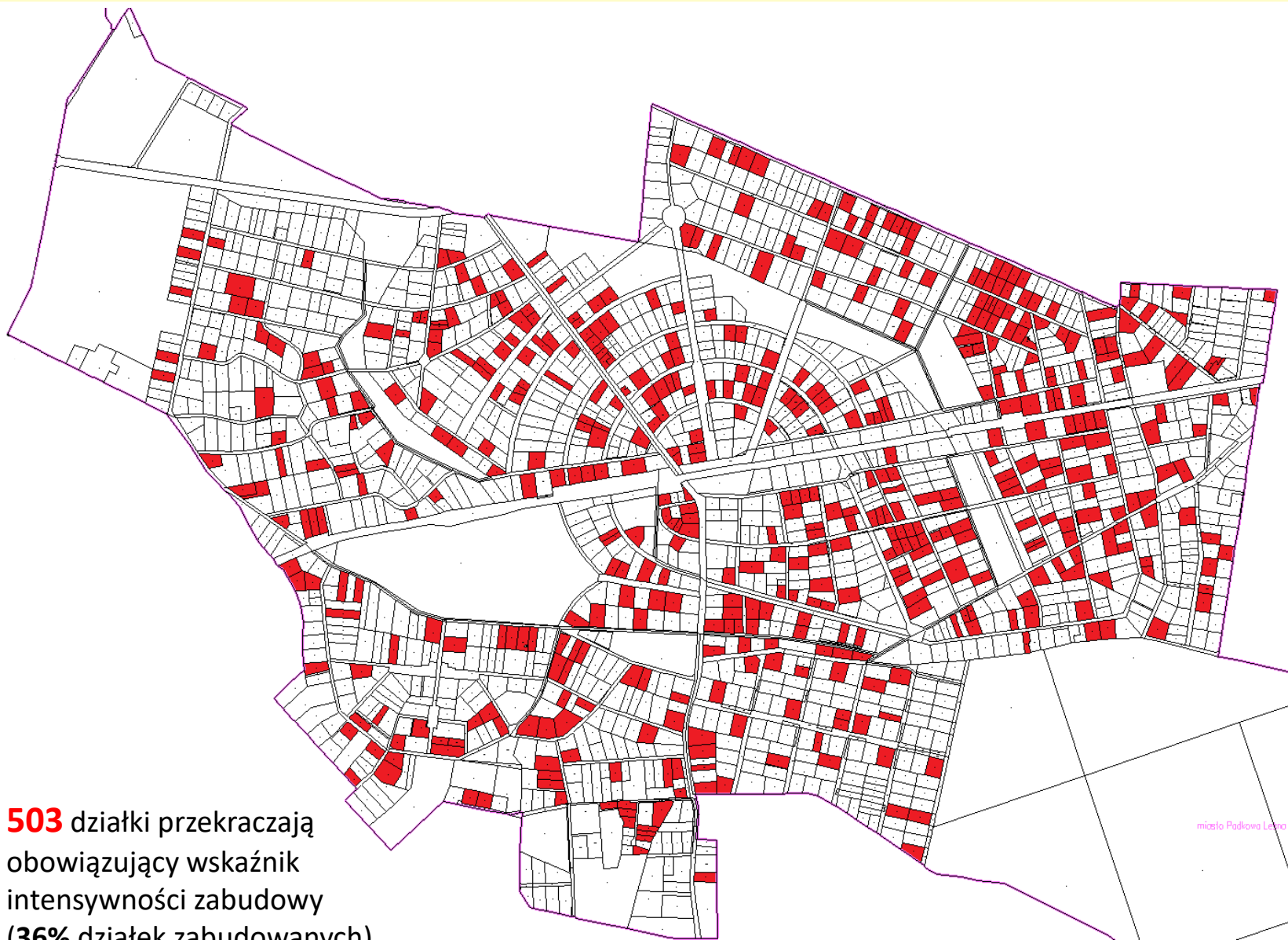


- ❖ Liczba działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: **221**
- ❖ Średnia powierzchnia działki: **1637 m<sup>2</sup>**
- ❖ Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy: **66**
- ❖ Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych: **0,18**



MIASTO-OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA

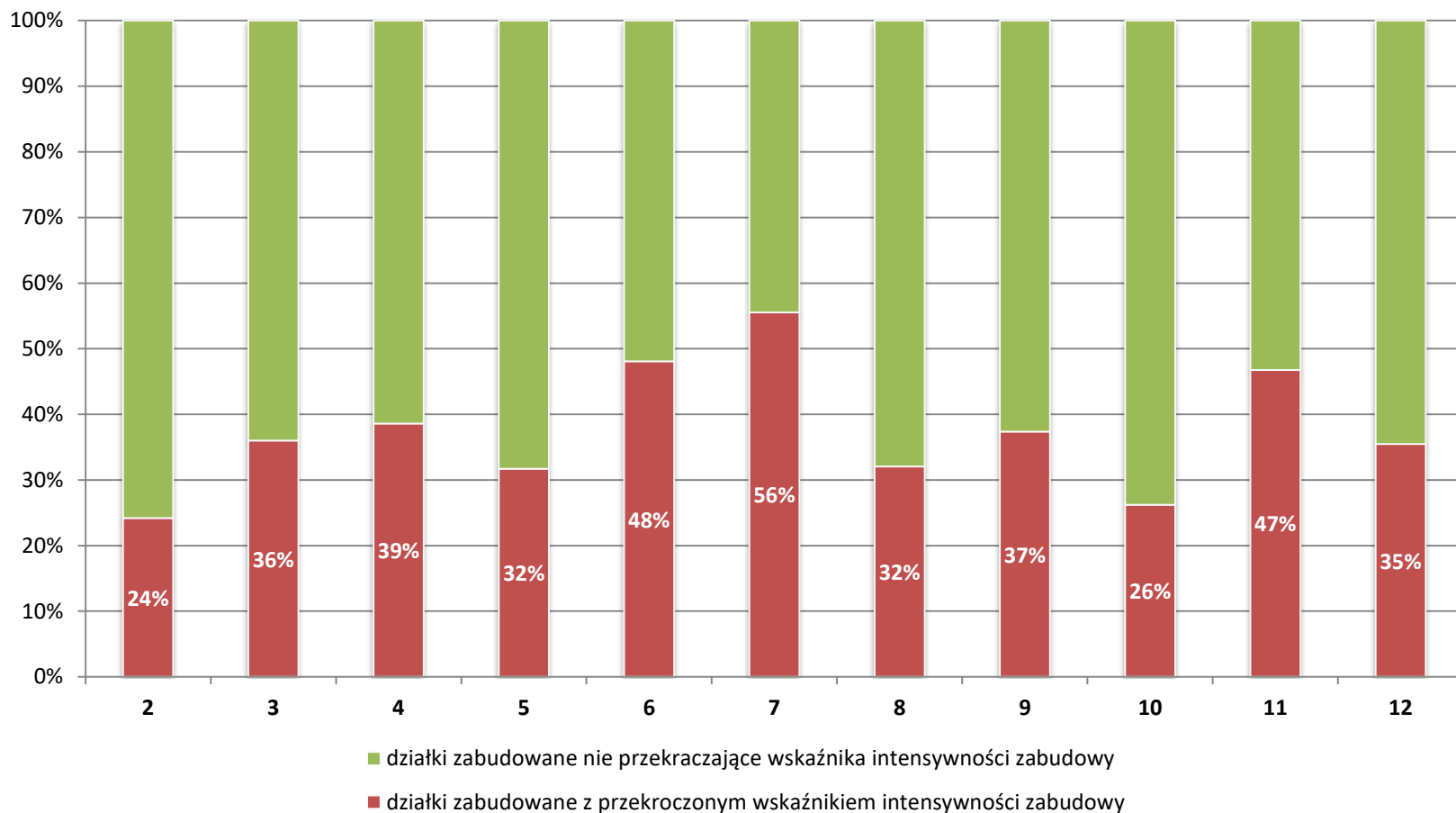
# Działki z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy



miasto Podkowa Leśna

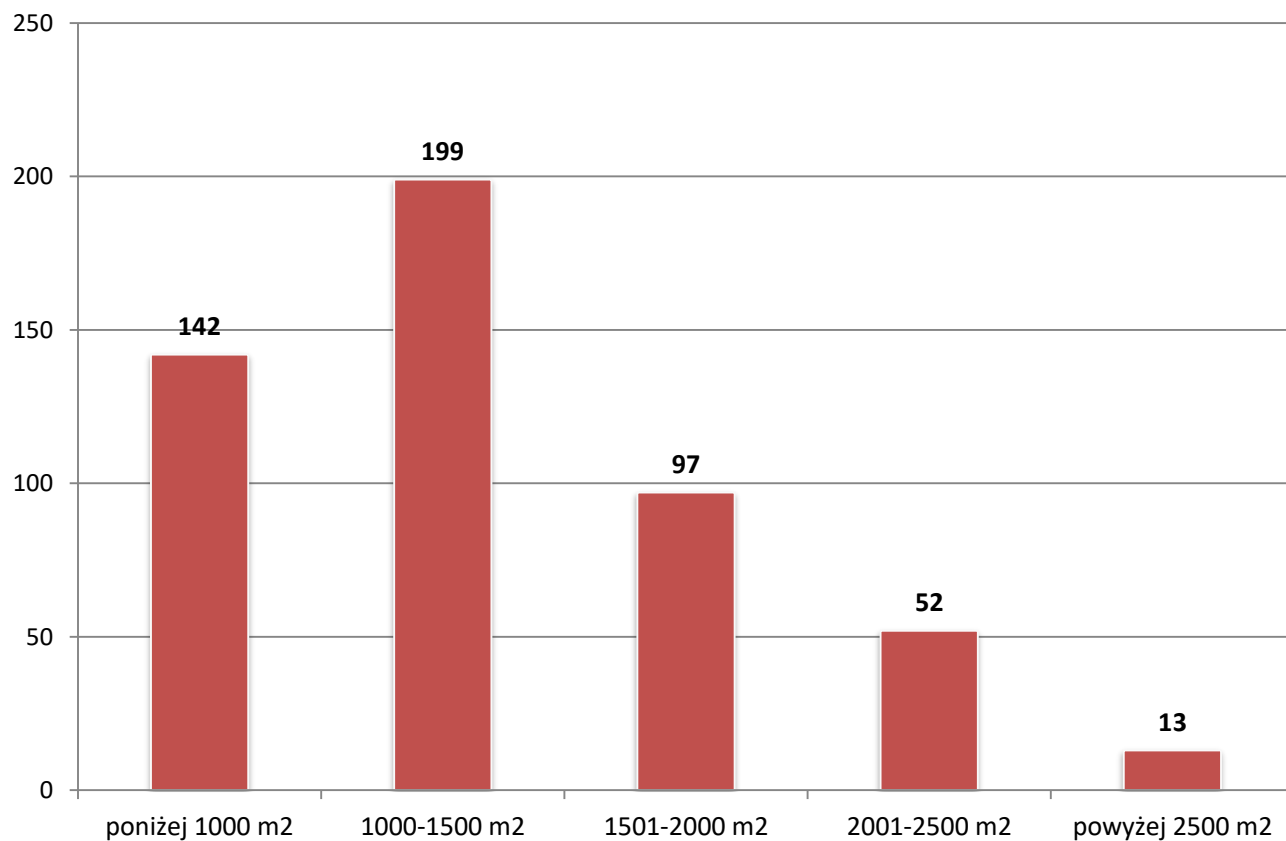


# Odsetek działek zabudowanych z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy wg obrębów





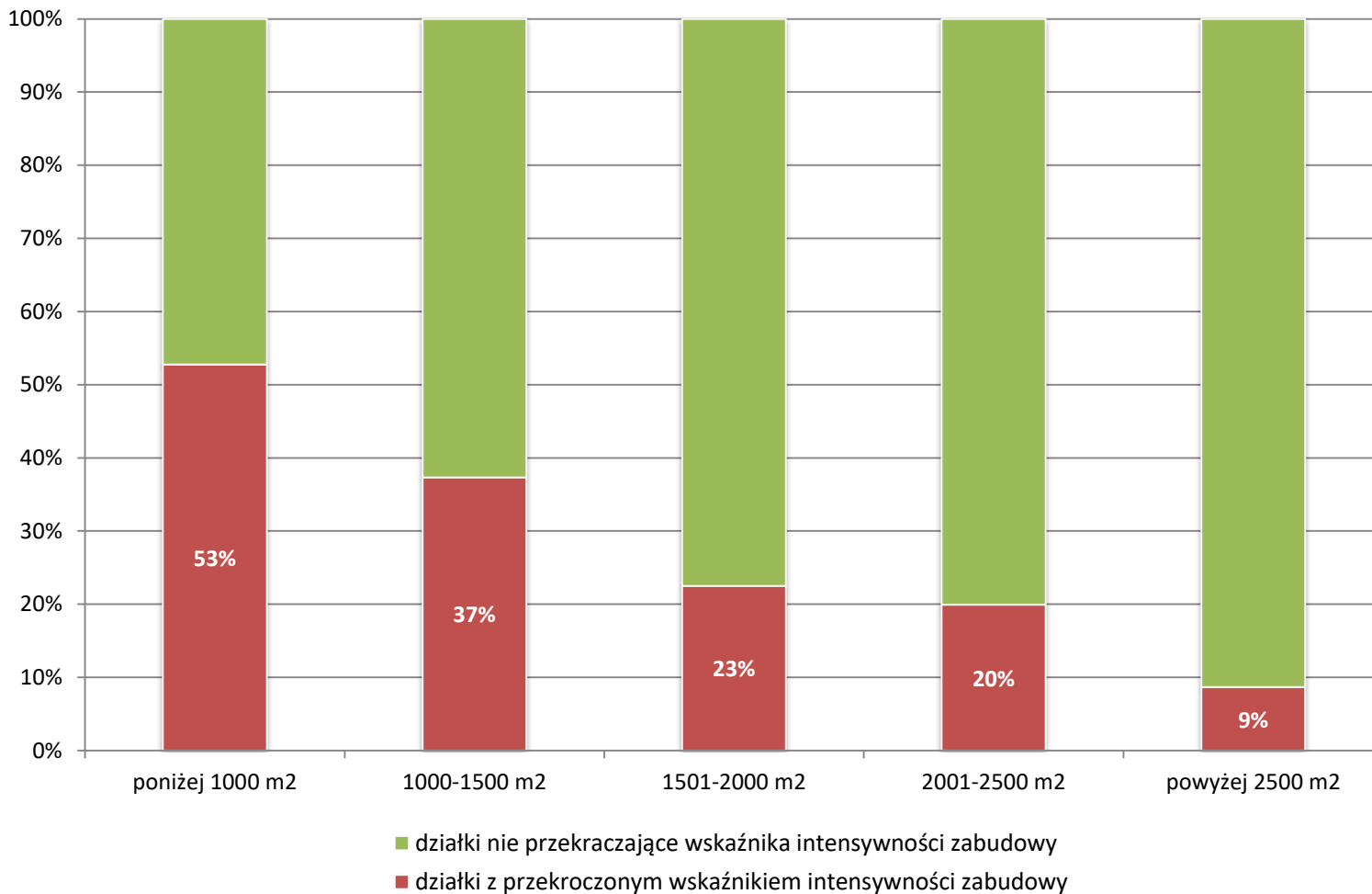
# Liczba działek z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy wg przedziałów wielkościowych





# Odsetek działek zabudowanych z przekroczonym wskaźnikiem intensywności zabudowy wg przedziałów wielkościowych

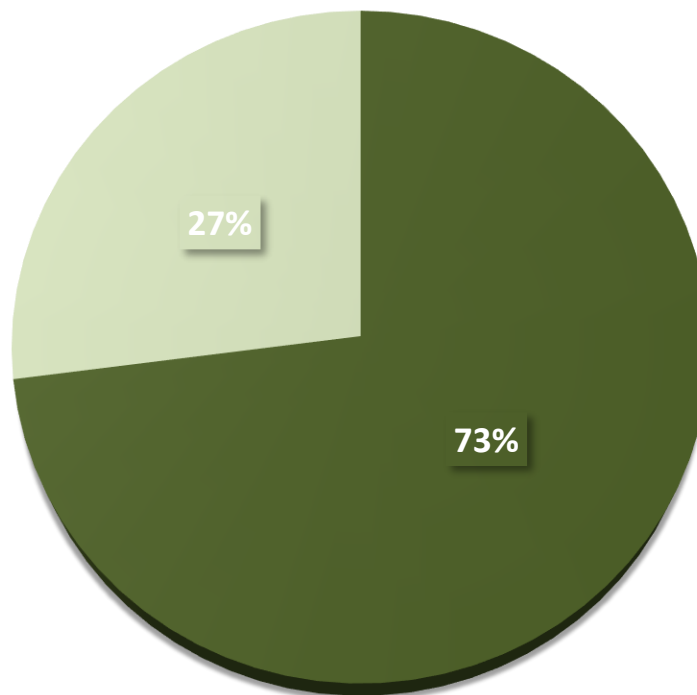
MIASTO-OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA







# Działki przekraczające wskaźnik intensywności zabudowy wg przeznaczenia w planie miejscowym



■ działki z przeznaczeniem ML

■ działki z przeznaczeniem MN, MN/U



# Gminna Ewidencja Zabytków

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



ul. Jana Pawła II 29



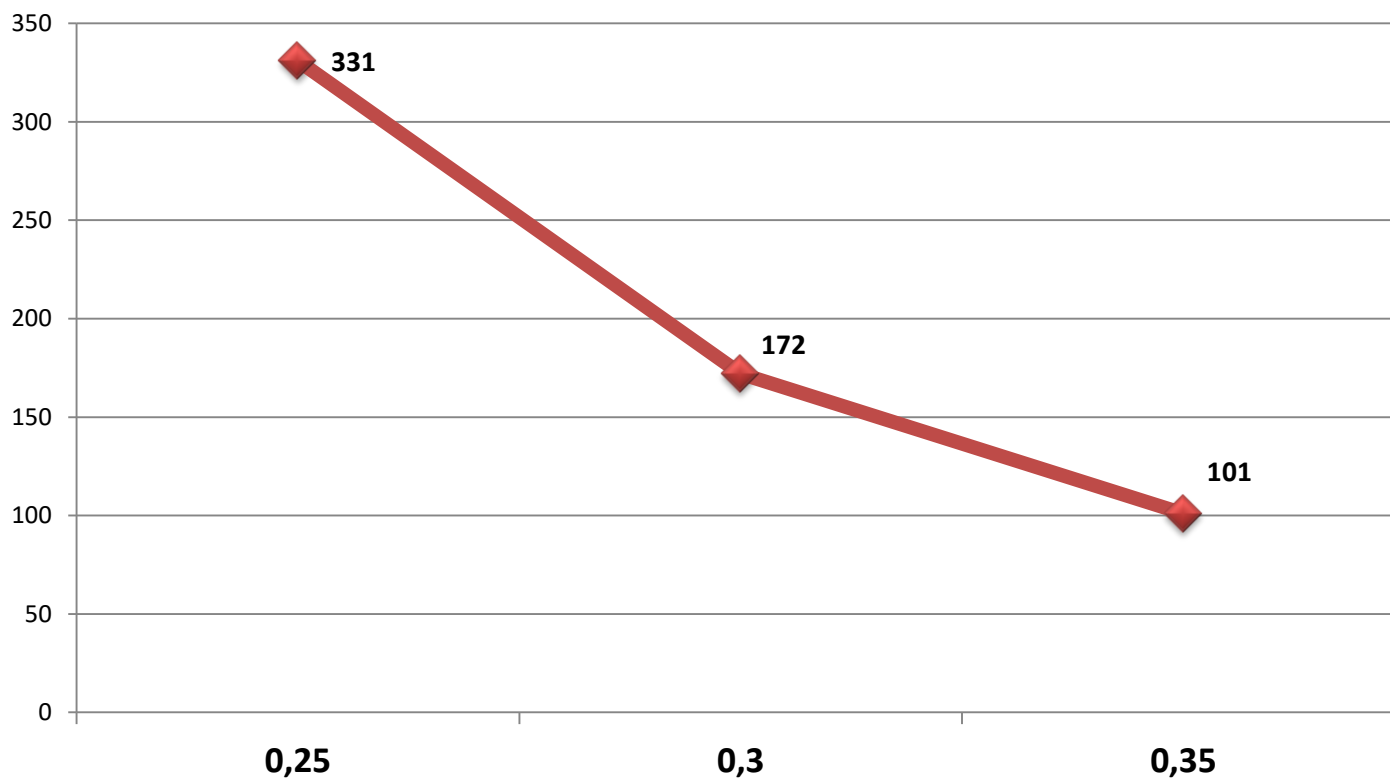
ul. Jaworowa 13

# Symulacja wprowadzenia jednolitej wysokości wskaźnika intensywności zabudowy



MIASTO-OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA

Liczba działek przekraczających wskaźnik intensywności zabudowy wg jednolitej wysokości wskaźnika





MIASTO-OGRÓD  
PODKOWA  
LEŚNA

**Dziękuję za uwagę.**