



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... 2020  
RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA Z DNIA ..... 2020 ROKU

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PODKOWA LEŚNA

## CZĘŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPORZĄDZIŁ:  
**BURMISTRZ MIASTA PODKOWA LEŚNA**

OPRACOWANIE:  
**SUNBAR Sp. z o.o.**  
**UL. NADARZYŃSKA 54**  
**05-805 OTRĘBUSY**

**mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki** – kierujący pracami zespołu projektowego w składzie:  
mgr inż. arch. krajobrazu Katarzyna Zantonowicz – koordynator prac projektowych  
mgr inż. arch. krajobrazu Marta Potocka  
mgr inż. Paulina Starczewska

Podkowa Leśna, 2020



**SPIS TREŚCI**

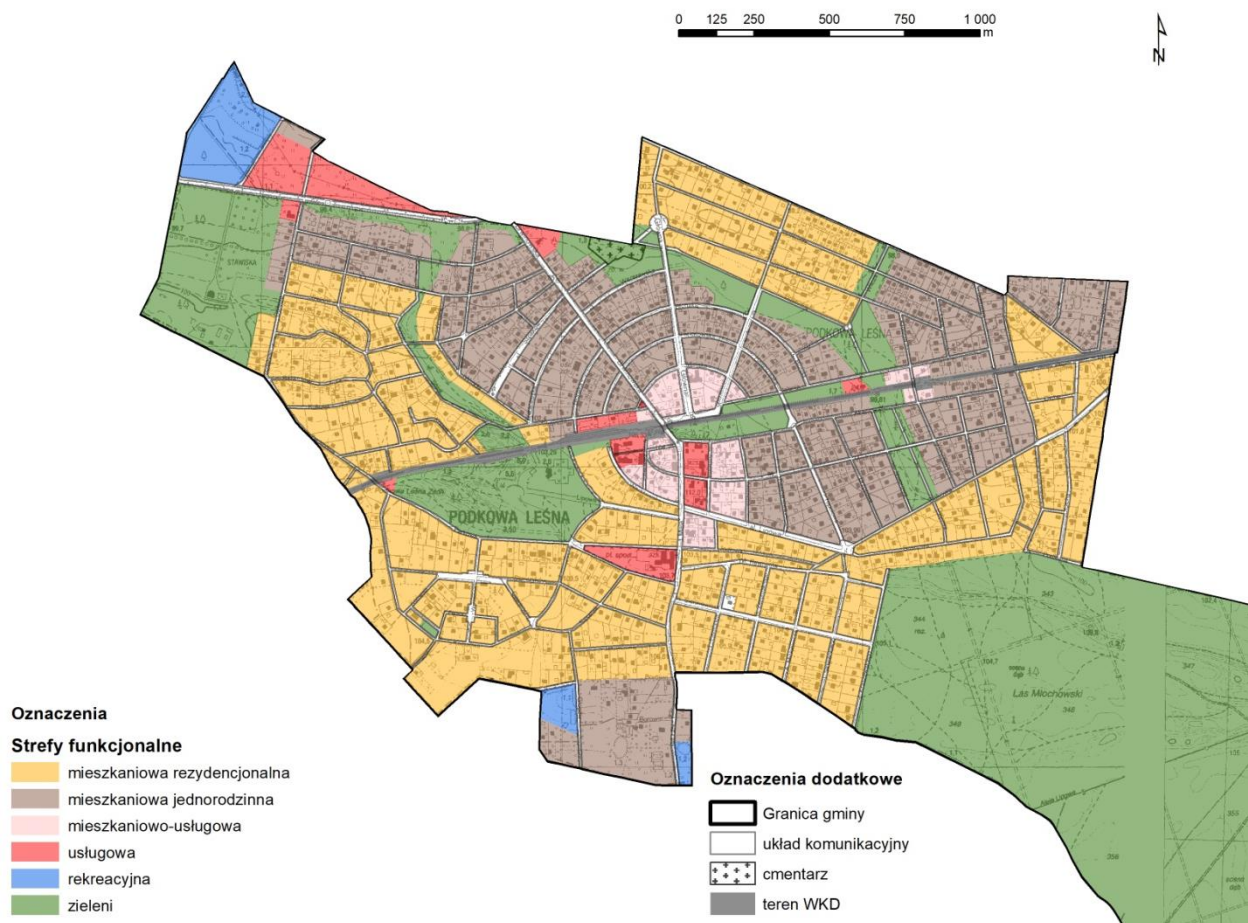
<b>1</b>	<b>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów (kształtowanie ładu przestrzennego) .....</b>	<b>5</b>
1.1	Strefy funkcjonalne .....	5
1.2	Strefy krajobrazowe – enklawy .....	6
1.3	Kompozycja urbanistyczna i ład przestrzenny.....	8
1.4	Podsumowanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów – wnioski.....	10
<b>2</b>	<b>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę, oraz tereny wyłączone spod zabudowy oraz wyznaczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ...</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Wytyczne określania przeznaczenia terenów, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z uwarunkowań i przepisów odrębnych w planach miejscowych .....</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....</b>	<b>26</b>
4.1	Ochrona powierzchni ziemi i gleby oraz surowców naturalnych .....	27
4.2	Ochrona wód.....	28
4.3	Ochrona powietrza.....	31
4.4	Ochrona przyrody.....	32
4.4.1	Rezerваты przyrody .....	33
4.4.2	Obszar chronionego krajobrazu .....	33
4.4.3	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy .....	33
4.4.4	Pomniki przyrody.....	33
4.5	Ochrona lasów .....	34
4.6	Ochrona środowiska kulturowego .....	35
4.7	Ochrona uzdrowisk .....	36
<b>5</b>	<b>Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....</b>	<b>36</b>
5.1	Ochrona obszarów i obiektów objętych formą ochrony zabytków.....	38
5.1.1	Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków.....	38
5.1.2	Obszary i obiekty objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	39
5.2	Ochrona obszarów i obiektów nieobjętych formą ochrony zabytków – obszary i obiekty postulowane do objęcia ochroną.....	39
5.2.1	Obiekty budowlane.....	39
5.2.2	Pomniki, krzyże, miejsca pamięci.....	40

5.2.3	Stanowiska archeologiczne.....	41
5.3	Ochrona dóbr kultury współczesnej.....	42
<b>6</b>	<b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....</b>	<b>43</b>
6.1	Komunikacja drogowa.....	43
6.2	Komunikacja kolejowa.....	45
6.3	Szlaki rowerowe i piesze.....	45
6.4	Parkowanie pojazdów.....	46
6.5	Gospodarka wodno-ściekowa.....	46
6.6	Gospodarka odpadami.....	47
6.7	Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło.....	48
6.8	Telekomunikacja i teleinformatyzacja.....	49
<b>7</b>	<b>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....</b>	<b>49</b>
<b>9</b>	<b>Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....</b>	<b>51</b>
<b>10</b>	<b>Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....</b>	<b>51</b>
<b>11</b>	<b>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....</b>	<b>55</b>
11.1	Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	55
11.2	Leśna przestrzeń produkcyjna.....	55
<b>12</b>	<b>Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....</b>	<b>55</b>
<b>13</b>	<b>Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....</b>	<b>56</b>
<b>14</b>	<b>Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.....</b>	<b>56</b>
<b>15</b>	<b>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....</b>	<b>56</b>
<b>16</b>	<b>Obszary zdegradowane.....</b>	<b>56</b>
<b>17</b>	<b>Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....</b>	<b>56</b>
<b>18</b>	<b>Synteza ustaleń projektu studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań.....</b>	<b>56</b>
	<b>Materiały źródłowe.....</b>	<b>58</b>
	<b>Spis rysunków.....</b>	<b>58</b>
	<b>Spis tabel.....</b>	<b>58</b>

# 1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW (KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO)

## 1.1 Strefy funkcjonalne

Biorąc pod uwagę uwarunkowania wynikające z funkcji i charakteru zagospodarowania terenów oraz występującej zabudowy, a także analizując powierzchnie działek i wskaźniki urbanistyczne występujące na obszarze Podkova Leśnej wprowadzono podział miasta na sześć stref: zieleni, rekreacji, zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług. Poszczególnym obszarom wydzielonym na rysunku kierunków studium przyporządkowano określone przeznaczenie i wskaźniki urbanistyczne ustalone w rozdziale 2. Do najważniejszych celów kierunków studium dotyczących charakteru miasta, a w tym funkcji zabudowy zaliczyć należy: zachowanie jako głównego przeznaczenia – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zachowanie istniejących terenów zieleni oraz utrzymanie i wzmacnianie funkcji usług centrotwórczych występujących w rejonie stacji Podkova Leśna Główna [Rysunek 1], a także uniemożliwienie rozwoju takich funkcji jak uciążliwa produkcja oraz składy i magazyny.

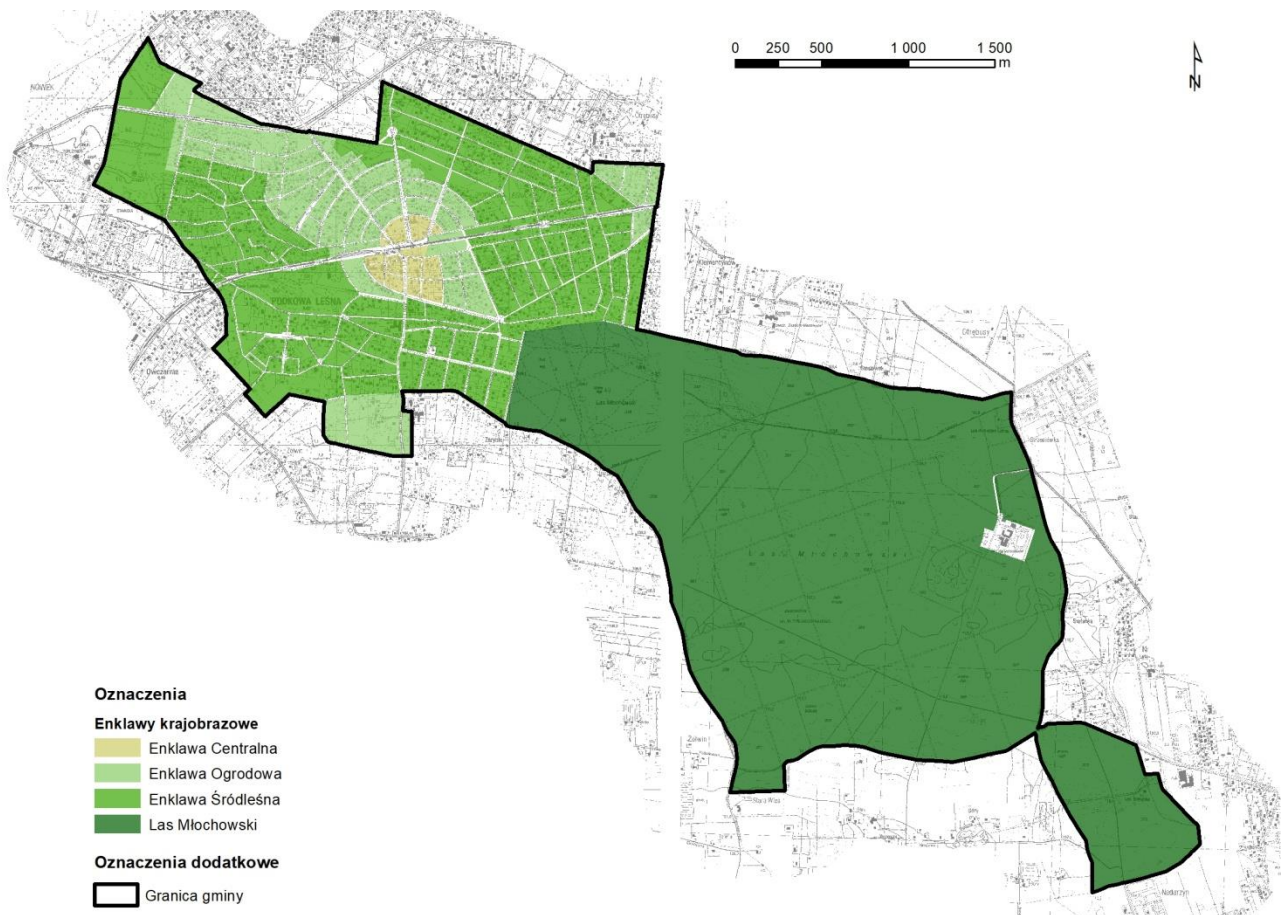


Rysunek 1. Podział gminy na strefy funkcjonalne – część miejska

Opracowanie własne

## 1.2 Strefy krajobrazowe – enklawy

Jak już wspomniano, Miasto Ogród Podkowa Leśna zostało zaplanowane na terenach częściowo zalesionych. W obecnym krajobrazie miasta wciąż zauważalny jest podział na działki o charakterze leśnym i takie, na których roślinność zachowuje nieco inny charakter. Jednak analizując zarówno mapy jak i zdjęcia lotnicze Podkowy Leśnej zauważalne jest, że tereny leśne jak i większość obszarów ogrodów przydomowych występujących na terenie miasta stanowi pewnego rodzaju wyspę – enklawę zieleni wśród otaczających miejscowości charakteryzujących się znacznie mniejszym udziałem terenów zadrzewionych. Na potrzeby studium przeanalizowano poszczególne kwartały i uwzględniając uwarunkowania wynikające z ich odmiennego krajobrazu oraz w celu czytelnego kształtowania struktury miasta podzielono je na cztery enklawy: Las Młochowski, Enklawę Śródleśną, Enklawę Oгородową i Enklawę Centralną [Rysunek 2, Rysunek 3].



Rysunek 2. Podział miasta na enklawy krajobrazowe  
Opracowanie własne



Rysunek 3. Enklawy krajobrazowe – część miejska  
Opracowanie własne

Nazewnictwo enklaw krajobrazowych nawiązuje do stosowanej nomenklatury w obowiązujących dokumentach planistycznych na terenie miasta jednak ich zasięgi nieznacznie się różnią. Głównym kryterium podziału na enklawy krajobrazowe był charakter roślinności przeważającej w danym kwartale, a także historyczne mapy i plany wskazujące tereny leśne oraz „miejscowości zalesione” w Podkowie Leśnej.

Las Młochowski w Mieście Ogrodzie jest wyraźnie wyodrębnioną i w miarę jednorodną częścią miasta. Jest to zwarty kompleks leśny podzielony jedynie drogami leśnymi. Elementami wyróżniającymi się są: aleje lipowe położone we wschodniej części Lasu, leśniczówki oraz Ośrodek dla cudzoziemców starających się o status uchodźcy Urzędu ds. Cudzoziemców położony w głębi lasu. Enklawa Śródleśna układa się w kształt podkowy otaczającej centralną część miasta i w znacznym stopniu odpowiada „miejscowościom zalesionym” na dawnych planach parcelacyjnych. Enklawa Ogrodowa to część Podkowie Leśnej, gdzie roślinność towarzysząca zabudowie często jest równie cenna jak w Enklawie Śródleśnej, ale zauważalny jest jej odmienny charakter. To w tej części występują m.in. najcenniejsze układy zieleni wysokiej o charakterze parkowym zaaranżowane przez dawnych mieszkańców miasta – na czele z Aleją Lipową. Wartościowe układy zieleni wprowadzone zostały również wzdłuż ulic Świerkowej, Lilpowa, Błońskiej czy Brwinowskiej. Pozostałości dawnych alei czy szpalerów drzew zauważalne są nie tylko

w centralnej części miasta, ale również w innych jego rejonach, gdzie zmienia się charakter działek z leśnego na ogrodowy (np. wzdłuż ulic: Cichej, Jeża, Borowin, Wróbla, a także wzdłuż południowej i wschodniej granicy miasta przy ulicy Młochowskiej i Podleśnej). Część Miasta Ogrodu określona jako Enklawa Centralna to fragment części ogrodowej, lecz charakteryzujący się występowaniem mniejszej ilości zieleni wysokiej i większej liczby budynków o charakterze miejskim – zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w tym wielorodzinnej) i obiektów usług społecznych i komercyjnych. Tu również występują wartościowe układy zieleni wysokiej np. wzdłuż ulic Jana Pawła II, Kościelnej i Lotniczej.

### 1.3 Kompozycja urbanistyczna i ład przestrzenny

Kompozycja urbanistyczna Miasta Ogrodu zaprojektowana przez Antoniego Jawornickiego i wyraźnie zachowana w Podkowie Leśnej jest jednym z najważniejszych uwarunkowań mających wpływ na kształt kierunków studium. Zakłada się utrzymanie wszystkich zachowanych ulic, placów i kwartałów zabudowy oraz wyodrębnionych terenów zieleni (zgodnych z historycznymi planami) oraz odtworzenie maksymalnej liczby elementów układu urbanistycznego, które obecnie nie są czytelne w strukturze miasta [Rysunek 4]. Do zadań priorytetowych zaliczyć można uporządkowanie i miejscami poszerzenie ulic i placów – tereny skwerów miejskich, które uległy zwężeniu w celu wytworzenia zdefiniowanych, wyodrębnionych wnętrz przestrzennych. Warto dodać, że większość z nich zachowała swoje granice i ich poszerzanie nie musi wiązać się z przenoszeniem ogrodzeń, ale głównie z urządzeniem terenu np. realizacją nowych nawierzchni i uporządkowaniem zieleni towarzyszącej.

Do pozostałych podstawowych koniecznych działań w zakresie kształtowania kompozycji urbanistycznej i ład przestrzenny należą:

1. Ochrona wartościowych elementów krajobrazu kulturowego – obiektów zabytkowych, układu przestrzennego i obecnego charakteru zabudowy.
2. Odtworzenie poszerzeń i placów (swoistych wnętrz ulicznych) – tereny skwerów miejskich w tym m.in. w ciągu ulic: Głównej, Wrzosowej i Storczyków, Kwiatowej, Szpaków i Lipowej.
3. Odtworzenie ciągów komunikacyjnych projektowanych w planach historycznych Miasta Ogrodu Podkowa Leśna, ale w formie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, a w szczególności przedłużenie ulicy Topolowej wraz z ewentualną realizacją bezkolizyjnego przejścia przez tory WKD, przedłużenie ulicy Akacjowej do ulicy Iwaszkiewicza.
4. Uzupełnienie układu głównych przestrzeni reprezentacyjnych poprzez podniesienie jakości przestrzeni we wskazanych rejonach miasta w tym uporządkowanie zieleni towarzyszącej ulicom, wprowadzenie nawierzchni o wysokim standardzie estetycznym i funkcjonalnym oraz wprowadzenie obiektów i urządzeń wypoczynkowych i mebli ulicznych takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci czy stojaki na rowery. Działania te powinny dotyczyć przede wszystkim ulic: Jana Pawła II, Lipowej, Kościelnej, Brwinowskiej, Głównej, Myśliwskiej i Lotniczej oraz Słowiczej i Akacjowej w centralnej części miasta.



5. Uzupelnienie istniejących cennych układów zieleni towarzyszącej ulicom i placom np. wzdłuż ulic: Szpaków, Topolowej, Helenowskiej, Głównej i Myśliwskiej oraz uporządkowanie wybranych fragmentów terenów zieleni np. rejonu stawu w Leśnym Parku Miejskim.
6. Utrzymanie lub odtworzenie osi kompozycyjnych na obszarze miasta oraz zadbanie o właściwe podkreślenie zakończeń osi widokowych np. na zamknięciach widokowych Alei Lipowej.
7. Utrzymanie „zielonych pierzei” na obszarze miasta – lokalizowanie budynków w oddaleniu od linii rozgraniczających dróg.
8. Kształtowanie zabudowy o wysokim standardzie oraz harmonizowanie zabudowy historycznej i współczesnej.
9. Zorganizowanie i urządzenie ciągów pieszych, spacerowych i rowerowych na obszarze miasta łączących najważniejsze tereny zieleni, usługi społeczne, obiekty zabytkowe i inne tereny o funkcji wypoczynkowej np. w ciągu ulic: Błońskiej, Helenowskiej, Topolowej, Lipowej, Kościelnej oraz Brwinowskiej, Głównej i Myśliwskiej.
10. Zorganizowanie i urządzenie ciągów pieszych, spacerowych i rowerowych łączących Podkowę Leśną z przyległymi miejscowościami.
11. Stopniowe likwidowanie obiektów dysharmonijnych w przestrzeni miejskiej lub obiektów o niskiej jakości architektonicznej, a także obiektów zdewastowanych (z wyjątkiem obiektów historycznych). Przeprowadzanie remontów budynków, nawierzchni i obiektów inżynierskich, uporządkowanie otoczenia obiektów usługowych w centralnej części miasta czy wprowadzenie zieleni wysokiej – np. w otoczeniu drogi nr 719, a w szczególności – Galerii Podkowa, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącej w sąsiedztwie drogi linii kablowej 110 kV. Miejsca szczególnie wymagające działań naprawczych wskazano na rysunku studium oznaczeniem *miejsca wymagające poprawy ładu przestrzennego*.



Rysunek 4. Kompozycja urbanistyczna  
Opracowanie własne

#### 1.4 Podsumowanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów – wnioski

- Do najważniejszych działań dotyczących charakteru miasta zaliczyć należy: zachowanie jako głównego przeznaczenia – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym na przeważającym obszarze o charakterze rezydencjonalnym, zachowanie istniejących terenów zieleni oraz utrzymanie i wzmacnianie usług centrotwórczych występujących w rejonie stacji Podkowa Leśna Główna. Mając na uwadze ekonomiczne funkcjonowanie miasta studium umożliwia rozwój funkcji usługowych o większych powierzchniach poza najcenniejszymi obszarami historycznej parcelacji tj. po północnej stronie trasy 719.
- Ze względu na wyjątkowy charakter Podkowy Leśnej jako miasta-ogrodu oraz wysoki stan zachowania zabytkowego układu urbanistycznego do najważniejszych celów kierunków studium dotyczących krajobrazu miasta zaliczyć należy ochronę jego leśnego charakteru oraz cennego układu ulic, kwartałów, zieleni wysokiej i zabytkowej architektury.
- Podstawowe zmiany dotyczące kompozycji urbanistycznej i kształtowania ładu przestrzennego opierać się powinny na odtworzeniu zaplanowanych niegdyś kształtów ulic i placów oraz urzędzeniu lub uporządkowaniu przestrzeni publicznej związanej

z istniejącymi i odtwarzanymi ulicami oraz terenami zieleni, w tym uporządkowanie zieleni towarzyszącej, wprowadzenie nawierzchni o wysokim standardzie estetycznym i funkcjonalnym oraz wprowadzenie obiektów i urządzeń wypoczynkowych oraz mebli ulicznych.

## **2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ, ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ WYZNACZENIE LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>**

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowa Leśna ustalono w podziale na strefy funkcjonalne oraz tzw. enklawy krajobrazowe. Symbole przeznaczenia terenów składają się z oznaczenia wskazującego przyporządkowanie do danej enklawy oraz położenie w określonej strefie funkcjonalnej. Przyjęte kierunki i wskaźniki, w tym przeznaczenie terenów, wskazane na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, mają charakter uśredniony do granic poszczególnych kwartałów lub ich wydzielonych fragmentów, a tym samym podlegają uszczegółowieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wytyczne określania przeznaczenia terenów, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w planach miejscowych zawarto w rozdziale 3.

### **Ustalenia dla obszarów położonych w Enklawie Śródleśnej**

#### **Obszary oznaczone symbolem Ś-ZL – Lasy w Enklawie Śródleśnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – lasy
2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną.
3. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: dróg i parkingów leśnych oraz szlaków i urządzeń turystycznych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, a w szczególności ustawy o lasach, ochronie przyrody, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów Ś-ZL – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%.

#### **Obszary oznaczone symbolem Ś-ZP/ZL – tereny zieleni urządzonej – Parki Leśne w Enklawie Śródleśnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – tereny zieleni urządzonej – Parki Leśne.
2. Dopuszczony rodzaj zabudowy (na obszarach Ś-1ZP/ZL) – zabudowa służąca obsłudze terenu zieleni urządzonej, a w szczególności: budynki toalet, zabudowa nieuciążliwych usług: kultury, sportu i rekreacji oraz gastronomii.
3. Ustala się zakaz realizacji zabudowy na obszarach Ś-2ZP/ZL.

4. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, dróg rowerowych, urządzeń sportu, rekreacji i turystyki, urządzeń służących organizacji wystaw plenerowych, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, a w szczególności ustawy o ochronie przyrody, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5. Należy utrzymać leśny charakter terenów zieleni – przy zagospodarowaniu parków należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, stosować gatunki drzew i krzewów rodzimych i zgodnych z siedliskiem.
6. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **Ś-1ZP/ZL**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 2%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
7. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **Ś-2ZP/ZL** – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%.

#### **Obszary oznaczone symbolem Ś-ZC – tereny zieleni urządzonej – Cmentarze w Enklawie Śródleśnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – cmentarze.
2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy.
3. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: kolumbariów, dojazdów, dojść pieszych, dróg rowerowych i parkingów.
4. Należy utrzymać leśny charakter terenów – przy zagospodarowaniu cmentarzy należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, stosować gatunki drzew i krzewów rodzimych i zgodnych z siedliskiem.
5. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **Ś-1ZC** i **Ś-2ZC** – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

#### **Obszar oznaczony symbolem Ś-Z/U – teren zieleni rekreacyjnej w Enklawie Śródleśnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zieleń rekreacyjna, nieuciążliwe usługi: kultury, sportu, rekreacji i gastronomii.
2. Dopuszczony rodzaj zabudowy – zabudowa służąca obsłudze terenu zieleni rekreacyjnej, a w szczególności: zabudowa usług kultury, sportu, rekreacji i turystyki oraz innych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, a także zabudowa usług gastronomii, budynków toalet, szatni, trybun.
3. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, dróg rowerowych i parkingów, urządzeń służących organizacji wystaw plenerowych.
4. Należy utrzymać leśny charakter terenu – przy zagospodarowaniu działek należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, stosować gatunki drzew i krzewów rodzimych oraz zgodnych z siedliskiem.
5. Wskaźniki zagospodarowania dla obszaru **Ś-Z/U**:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.

**Obszary oznaczone symbolem Ś-MNr – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej w Enklawie Śródleśnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia – funkcja usług nieuciążliwych, a zwłaszcza z zakresu usług: kultury, handlu detalicznego.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
4. Forma nowo realizowanej funkcji usług nieuciążliwych – lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów pieszych, dróg rowerowych.
6. Należy utrzymać leśny charakter działek – przy zagospodarowaniu ogrodów przydomowych należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, stosować gatunki drzew i krzewów rodzimych oraz zgodnych z siedliskiem.
7. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **Ś-MNr**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2.
8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.

**Obszary oznaczone symbolem Ś-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w Enklawie Śródleśnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia – funkcja usług nieuciążliwych, a zwłaszcza z zakresu usług: kultury, handlu detalicznego.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
4. Forma nowo realizowanej funkcji usług nieuciążliwych – lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów pieszych, dróg rowerowych.
6. Należy utrzymać leśny charakter działek – przy zagospodarowaniu ogrodów przydomowych należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, stosować gatunki drzew i krzewów rodzimych oraz zgodnych z siedliskiem.
7. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **Ś-MN**:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.

### **Obszary oznaczone symbolem Ś-MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Enklawie Śródleśnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usług nieuciążliwych, a zwłaszcza z zakresu usług: kultury, handlu detalicznego.
2. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy usługowej – lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym dopuszcza się również realizację funkcji usługowej jako budynki wolno stojące.
4. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, dróg rowerowych, parkingów.
5. Należy utrzymać leśny charakter działek – przy zagospodarowaniu ogrodów przydomowych należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, stosować gatunki drzew i krzewów rodzimych oraz zgodnych z siedliskiem.
6. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **Ś-MN/U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.

### **Obszary oznaczone symbolem Ś-U – tereny zabudowy usługowej w Enklawie Śródleśnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa usług nieuciążliwych, a zwłaszcza z zakresu usług: kultury, edukacji i oświaty, sportu i rekreacji oraz handlu detalicznego, gastronomii.
2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia na terenach **Ś-2U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy usługowej – budynki wolno stojące, przy czym dopuszcza się również realizację funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach **Ś-2U** – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
5. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, dróg rowerowych, parkingów.

6. Należy utrzymać leśny charakter działek – przy zagospodarowaniu terenów należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, stosować gatunki drzew i krzewów rodzimych.
7. Wskaźniki zagospodarowania dla obszaru **Ś-1U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m..
8. Wskaźniki zagospodarowania dla obszaru **Ś-2U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
9. Wskaźniki zagospodarowania dla obszaru **Ś-3U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
10. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.

### **Ustalenia dla obszarów położonych w Enklawie Ogrodowej**

#### **Obszary oznaczone symbolem O-ZL – lasy w Enklawie Ogrodowej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – lasy.
2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną.
3. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: dróg i parkingów leśnych oraz szlaków i urządzeń turystycznych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, a w szczególności ustawy o lasach, ochronie przyrody, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **O-ZL** – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%.

#### **Obszary oznaczone symbolem O-ZP – tereny zieleni urządzonej – Parki w Enklawie Ogrodowej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – tereny zieleni urządzonej – Parki.
2. Dopuszczony rodzaj zabudowy (na obszarach **O-1ZP**) – zabudowa służąca obsłudze terenu zieleni urządzonej, a w szczególności: budynki toalet, zabudowa nieuciążliwych usług: kultury, sportu i rekreacji oraz gastronomii.
3. Ustala się zakaz realizacji zabudowy na obszarach **O-2ZP**.
4. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, dróg rowerowych, parkingów, urządzeń sportu, rekreacji i turystyki, urządzeń służących organizacji wystaw plenerowych.
5. Należy utrzymać parkowy charakter zieleni – przy zagospodarowaniu terenów należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, dopuszcza się stosowanie drzew i krzewów gatunków obcych.

6. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **O-1ZP**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
7. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **O-2ZP** – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%.

**Obszary oznaczone symbolem O-MNr – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej w Enklawie Ogrodowej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia – funkcja usług nieuciążliwych, a zwłaszcza z zakresu usług: kultury, handlu detalicznego.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
4. Forma nowo realizowanej funkcji usług nieuciążliwych – lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów pieszych, dróg rowerowych.
6. Należy utrzymać parkowy charakter zieleni – przy zagospodarowaniu ogrodów przydomowych należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, dopuszcza się stosowanie drzew i krzewów gatunków obcych.
7. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **O-MNr**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2.
8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.

**Obszary oznaczone symbolem O-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w Enklawie Ogrodowej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia – funkcja usług nieuciążliwych, a zwłaszcza z zakresu usług: kultury, handlu detalicznego.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
4. Forma nowo realizowanej funkcji usług nieuciążliwych – lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów pieszych, dróg rowerowych.
6. W kwartale: Głogów – Jaśminowa – Jana Pawła II – granica gminy:



- 1) dopuszcza się wydzielanie i realizację nowych dróg uzupełniających zabytkowy układ urbanistyczny miasta.
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy w północno-wschodniej części terenu (w sąsiedztwie ulicy Jana Pawła II) natomiast w zachodniej części obszaru, gdzie występują obszary zagrożone podtopieniami należy przewidzieć obszar bez zabudowy, który może służyć jako rejon dla lokalizacji zbiornika przeciwpowodziowego (polderu).
7. Należy utrzymać parkowy charakter działek – przy zagospodarowaniu ogrodów przydomowych należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, dopuszcza się stosowanie drzew i krzewów gatunków obcych
8. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **O-MN**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.

### **Obszary oznaczone symbolem O-Z/U – tereny zieleni rekreacyjnej w Enklawie Ogrodowej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zieleń rekreacyjna, nieuciążliwe usługi: kultury, sportu, rekreacji i turystyki.
2. Dopuszczony rodzaj zabudowy – zabudowa służąca obsłudze terenu zieleni rekreacyjnej, a w szczególności: zabudowa usług kultury, rekreacji, sportu i turystyki oraz innych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, a także zabudowa usług gastronomicznych, budynków stajni, toalet, szatni, trybun.
3. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, urządzeń służących organizacji wystaw plenerowych.
4. Należy utrzymać parkowy charakter zieleni – przy zagospodarowaniu terenów należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, dopuszcza się stosowanie drzew i krzewów gatunków obcych.
5. Wskaźniki zagospodarowania dla terenu **O-1Z/U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
6. Wskaźniki zagospodarowania dla terenu **O-2Z/U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.

**Obszary oznaczone symbolem O-U – tereny zabudowy usługowej w Enklawie Ogrodowej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – obszary **O-1U**: zabudowa usługowa, a w szczególności usługi: handlu detalicznego, kultury, zdrowia, rekreacji, sportu, gastronomii i usługi hotelarskie.
2. Podstawowy kierunek przeznaczenia – obszary **O-2U**: zabudowa usługowa, a w szczególności nieuciążliwe usługi: handlu detalicznego, kultury, zdrowia, administracji, edukacji i oświaty, rekreacji, sportu i gastronomii.
3. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia na terenach **O-2U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. Forma nowo realizowanej zabudowy usługowej – budynki wolno stojące, przy czym dopuszcza się również realizację funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach **O-2U** – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
6. Na obszarach **O-1U**, w miejscach wskazanych na rysunku kierunków studium oznaczeniem „teren obiektów o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m kw”, dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę lub budowę nowych obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
7. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, dróg rowerowych, parkingów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, budynków szatni, trybun.
8. Należy utrzymać parkowy charakter działek – przy zagospodarowaniu terenów należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, dopuszcza się stosowanie drzew i krzewów gatunków obcych.
9. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **O-1U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
10. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **O-2U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
11. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: dla obszaru **O-1U** – 3000 m<sup>2</sup>; dla obszarów **O-2U** – 1500 m<sup>2</sup>.

**Ustalenia dla obszarów położonych w Enklawie Centralnej****Obszar oznaczony symbolem C-ZP – teren zieleni urządzonej – Park w Enklawie Centralnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – tereny zieleni urządzonej – Parki.
2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy.
3. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: urządzeń rekreacji i wypoczynku, urządzeń służących organizacji wystaw plenerowych.

4. Należy utrzymać parkowy charakter zieleni – przy zagospodarowaniu terenów należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, dopuszcza się stosowanie drzew i krzewów gatunków obcych.
5. Wskaźniki zagospodarowania dla obszaru **C-ZP** – minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%

### **Obszary oznaczone symbolem C-MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Enklawie Centralnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usług nieuciążliwych, a zwłaszcza z zakresu usług: kultury, edukacji i oświaty, administracji, handlu detalicznego.
2. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy usługowej – lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym dopuszcza się również realizację funkcji usługowej jako budynki wolno stojące.
4. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, dróg rowerowych, parkingów.
5. Należy utrzymać parkowy charakter działek – przy zagospodarowaniu terenów należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, dopuszcza się stosowanie drzew i krzewów gatunków obcych
6. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **C-MN/U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 65%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2.
7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.

### **Obszary oznaczone symbolem C-U – tereny zabudowy usługowej w Enklawie Centralnej**

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa usług nieuciążliwych, a w szczególności nieuciążliwe usługi: kultury, zdrowia, administracji, edukacji i oświaty, handlu detalicznego, kultu religijnego, rekreacji, sportu i gastronomii.
2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy usługowej – budynki wolno stojące, przy czym dopuszcza się również realizację funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
5. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, dróg rowerowych, parkingów.

6. Należy utrzymać parkowy charakter działek – przy zagospodarowaniu terenów należy w jak największym stopniu zachować roślinność wysoką, dopuszcza się stosowanie drzew i krzewów gatunków obcych.
7. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **C-1U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.
8. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **C-2U**:
  - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.
9. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.

### **Tereny wyłączone spod zabudowy**

W granicach miasta terenami wyłączonymi spod zabudowy (dotyczy budynków) są następujące obszary:

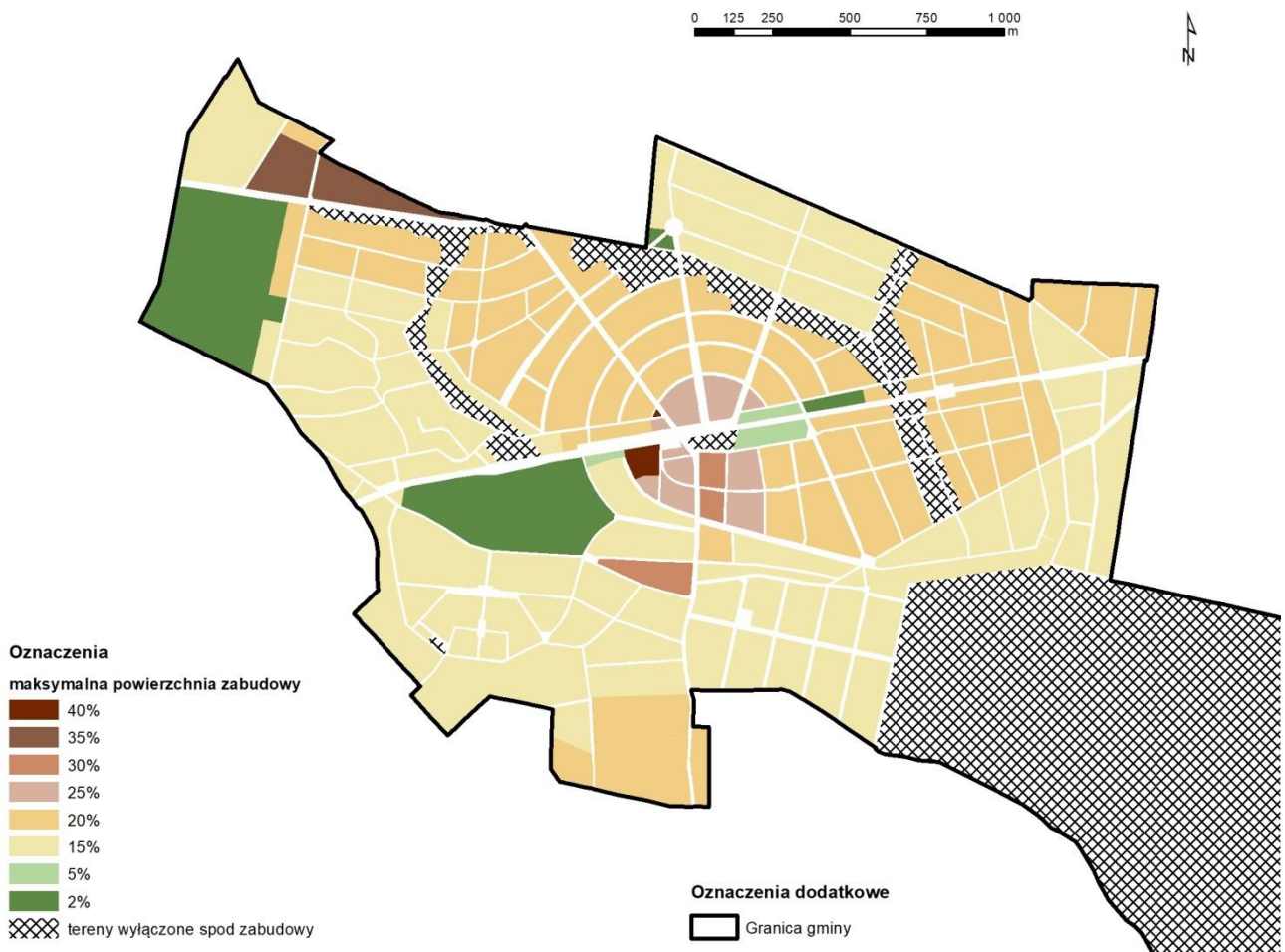
- 1) lasy w Enklawie Śródleśnej oznaczone symbolem Ś-ZL – z wyjątkiem obiektów istniejących i związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 2) tereny zieleni urządzonej – Parki Leśne w Enklawie Śródleśnej oznaczone symbolem Ś-2ZP/ZL – przy czym dopuszcza się wydzielanie w planach miejscowych terenów z zabudową istniejącą;
- 3) tereny zieleni urządzonej – Cmentarze w Enklawie Śródleśnej oznaczone symbolem Ś-ZC;
- 4) tereny zieleni urządzonej – Parki w Enklawie Ogrodowej oznaczone symbolem O-2ZP;
- 5) tereny zieleni urządzonej – Park w Enklawie Centralnej oznaczony symbolem C-ZP.

Ponadto na całym obszarze miasta zakazuje się realizacji obiektów i budynków wyłącznie magazynowo-składowych i nowych obiektów produkcyjnych oraz obiektów usługowych łączonych z towarzyszącą funkcją magazynową lub produkcyjną, w których funkcja towarzysząca przekracza 40 % powierzchni użytkowej budynku, a także usług zaliczanych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

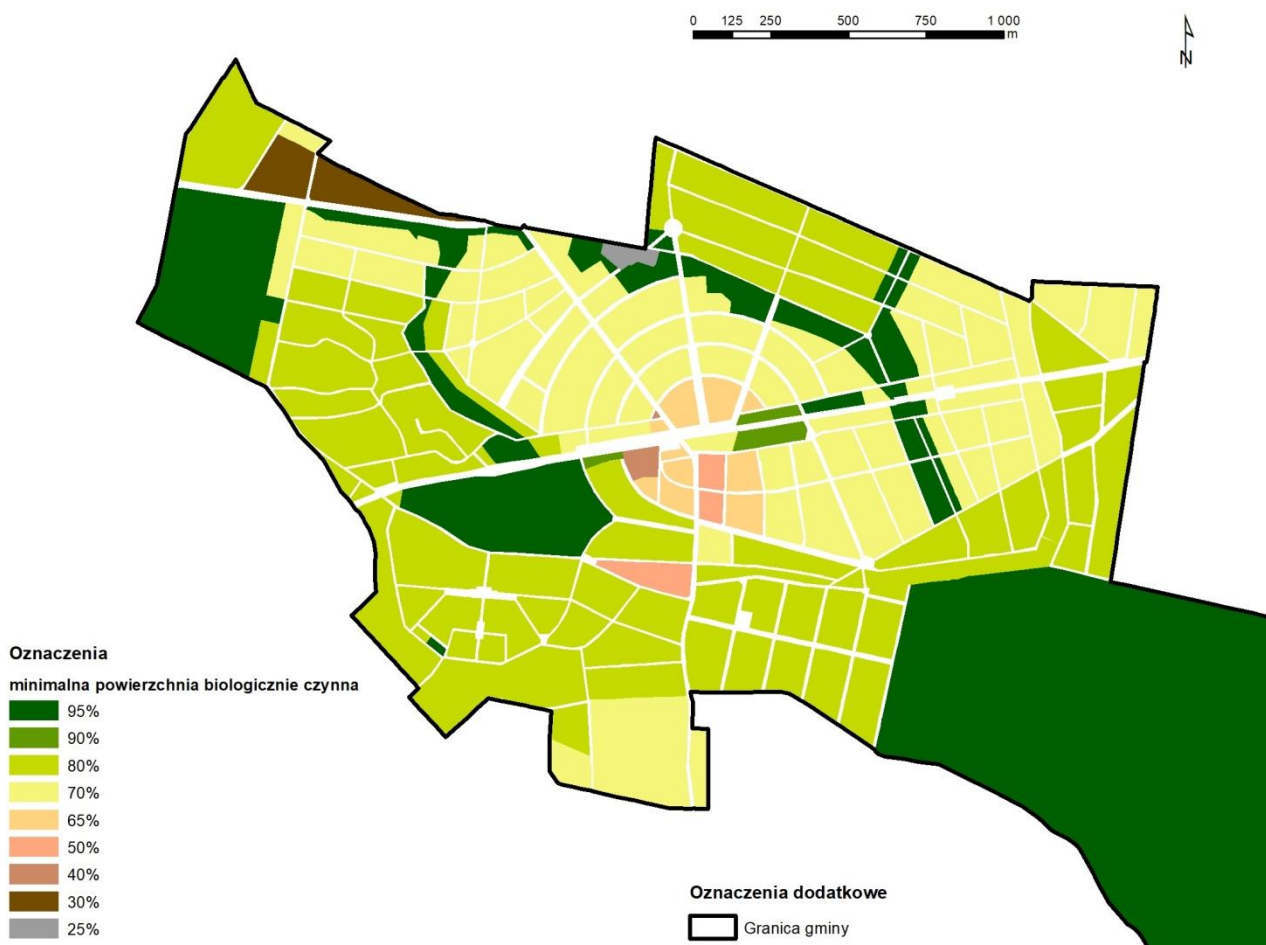
Podział miasta ze względu na ustalone wskaźniki oraz obszary wyłączone z zabudowy prezentują zamieszczone poniżej schematy [Rysunek 5, Rysunek 6].

2020

17



Rysunek 5. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy  
Opracowanie własne



Rysunek 6. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej  
Opracowanie własne

### 3 WYTYCZNE OKREŚLANIA PRZEZNACZENIA TERENÓW, WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z UWARUNKOWAŃ I PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH

Przeznaczenie oraz rodzaje zagospodarowania terenów ustalone w planach miejscowych muszą być zgodne z rysunkiem kierunków studium oraz z zasadami określonymi w poszczególnych rozdziałach tekstu kierunków studium z zastrzeżeniem sytuacji wymienionych poniżej. Należy mieć na uwadze, że wszelkie oznaczenia zamieszczone na rysunku studium przedstawione są na tle mapy topograficznej, a ich transponowanie do planów miejscowych, sporządzanych na mapach zasadniczych, musi opierać się o odpowiednią interpretację z uwzględnieniem różnic pomiędzy rodzajami map. Ponadto oznaczone na rysunku studium drogi nie przedstawiają linii rozgraniczających, a jedynie graficzny przebieg i lokalizację najważniejszych traktów.

Dopuszcza się korektę granic poszczególnych wydzieleń zgodnie ze stanem istniejącym lub gdy zachodzą inne ważne przesłanki do ich korekty np. podyktowane ważnym interesem publicznym lub innymi wartościami wysoko chronionymi, a w szczególności koniecznością

zachowania ładu przestrzennego, ochrony przyrodniczo cennych obiektów i obszarów oraz krajobrazu i wartości kulturowych miasta.

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów ustalane w planach miejscowych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, a w szczególności z ustalonymi: formami ochrony przyrody i zabytków wraz z ich strefami ochronnymi, ograniczeniami wynikającymi z konieczności zachowania bezpieczeństwa ludzi i prawidłowego stanu środowiska oraz sprawnego funkcjonowania inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym. Lokalizację i granice wskazanych na rysunku studium wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych należy transponować do planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych, w tym dokumentów je ustanawiających. W przypadku zmiany granic wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych, lub w sytuacji ustanowienia nowych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych i sanitarnych, obszarów i obiektów chronionych, ograniczenia w nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować w planach miejscowych odpowiednio. Wszelkie wyznaczone w studium strefy, obszary lub obiekty, dla których w studium ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu na podstawie przepisów odrębnych – w przypadku ich likwidacji przestają być obligatoryjne dla planów miejscowych.

Zamieszczone w studium ustalenia dotyczące podstawowego kierunku przeznaczenia oznaczają przeznaczenie, które musi przeważać na danym obszarze (wydzieleniu) przedstawionym na rysunku kierunków studium i na poszczególnych działkach budowlanych tam położonych. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia to przeznaczenie, które może być wprowadzone w planach miejscowych jako przeznaczenie uzupełniające na działkach budowlanych lub w wyjątkowych przypadkach jako dominujące np. na terenach w miejscach oznaczonych jako *rejony preferowanej lub możliwej lokalizacji inwestycji o funkcjach usługowych*.

Określony w studium katalog usług może być na wszystkich terenach ograniczany ustaleniami planów miejscowych. Użyte w studium określenie „usługi nieuciążliwe” należy rozumieć jako usługi niezaliczane do inwestycji mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wskaźniki zagospodarowania terenów należy ustalać w nawiązaniu do istniejącej w otoczeniu zabudowy historycznej i transponować do planów miejscowych w odniesieniu do działki budowlanej oraz rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie uchwalania planów oraz zgodnie z obowiązującą linią orzecniczą. Przy czym jednocześnie 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 (ograniczenie to nie dotyczy obiektów istniejących i przebudowywanych).

Dopuszcza się wyznaczenie w planach miejscowych odmiennego przeznaczenia niż określone w studium w następujących sytuacjach i przy zachowaniu następujących zasad:

1. Dla istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenu dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu zgodnie ze stanem istniejącym.

2. Dopuszcza się wyznaczanie terenów zieleni na wszystkich obszarach, z zastrzeżeniem terenów zamkniętych i przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawą o lasach i ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz o drogach publicznych.
3. Dopuszcza się pozostawienie w użytkowaniu rolniczym lub leśnym gruntów rolnych lub leśnych według ewidencji gruntów i budynków jeśli zachodzą przesłanki do pozostawienia tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu.
4. Na terenach, na których występują grunty leśne w studium wskazano przeznaczenie o charakterze nieleśnym, a jeśli na etapie sporządzania planu miejscowego Burmistrz nie uzyska zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych przeznaczenia o charakterze leśnym.
5. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia terenów pod realizację inwestycji celu publicznego, a zwłaszcza sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich obszarach w studium – przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi w tym w szczególności ustawą o lasach i ochronie gruntów rolnych i leśnych.
6. Na fragmentach wydzielonych obszarów o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się wyznaczenie terenów o funkcji usługowej, a w szczególności w miejscach oznaczonych jako *rejon preferowanej lub możliwej lokalizacji inwestycji o funkcjach usługowych* i funkcji usług publicznych zwłaszcza w miejscach oznaczonych symbolem *najważniejsze obiekty usług społecznych*, przy czym powierzchnia terenów o funkcji innej niż wymieniona w podstawowym kierunku przeznaczenia w studium nie może przeważać na danym obszarze (wydzieleniu) studium, z wyjątkiem inwestycji istniejących, które mogą zajmować dotychczasową powierzchnię.
7. Zakazuje się likwidacji istniejących zbiorników wodnych oraz nakazuje się zachowanie ciągłości cieków wodnych (w tym rowów), przy czym dopuszcza się również ich odtworzenie, przebudowę i rozbudowę.
8. Zakazuje się realizacji funkcji produkcyjnej i produkcyjno-usługowej na całym obszarze Podkowi Leśnej (z wyjątkiem zabudowy istniejącej).
9. Zakazuje się realizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na całym obszarze Podkowi Leśnej (z wyjątkiem zabudowy istniejącej).
10. Zakazuje się realizacji nowych dróg ingerujących w zabytkowy układ urbanistyczny Miasta Ogrodu Podkowa Leśna, przy czym dopuszcza się uzupełnienie układu drogowego w obszarze ograniczonym ulicami: Głogów, Borowin, Jana Pawła II oraz południową granicą miasta biegnącą wzdłuż cieku wodnego.

Dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych odmiennych wskaźników niż określone w studium w następujących sytuacjach i przy zachowaniu następujących zasad:

1. Dla istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenu – dopuszcza się przyjęcie wskaźników zgodnie ze stanem istniejącym.
2. Dla wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się odpowiednio zwiększenie lub zmniejszenie wskaźnika (jednak nie więcej



niż o 5 punktów procentowych), w szczególności w sytuacji konieczności zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy w celu wykonania termomodernizacji budynków.

3. Dla inwestycji celu publicznego, a zwłaszcza sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa dopuszcza się przyjęcie odmiennych wskaźników niż określone w studium, przy czym dla publicznych obiektów usług społecznych, zwłaszcza takich jak: usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i administracji wskaźniki ustalane w planach miejscowych nie mogą przekraczać następujących:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

W planach miejscowych należy uwzględniać m.in. następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z wybranych uwarunkowań, w tym z przepisów odrębnych:

1. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań kulturowych w tym z objęcia ochroną obiektów i terenów na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziałach 4.6 i 5.
2. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 4 w tym:
  - 1) z objęcia ochroną obiektów i terenów na podstawie ustawy o ochronie przyrody – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 4.4;
  - 2) z ochrony powierzchni ziemi i gleby – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 4.1;
  - 3) z ochrony wód – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 4.2;
  - 4) z ochrony powietrza – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 4.3;
  - 5) z występowania stref ochrony bezpośredniej ujęć wody – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziałach 4.2 i 6.5;
  - 6) z występowania stref sanitarnych od cmentarza – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 6.5;
  - 7) z ochrony lasów oraz gruntów leśnych – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziałach 4.5 i 11.2;
  - 8) z występowania pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziałach 4.3 i 6.7;
  - 9) z występowania linii kolejowej – WKD – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 6.2;
  - 10) z występowania dróg publicznych, a zwłaszcza tych o większym natężeniu ruchu WKD – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 6.1.

Ograniczenia wynikające z innych uwarunkowań w tym z lokalizacji na terenie Lasu Młochowskiego – ośrodka dla cudzoziemców – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 17.

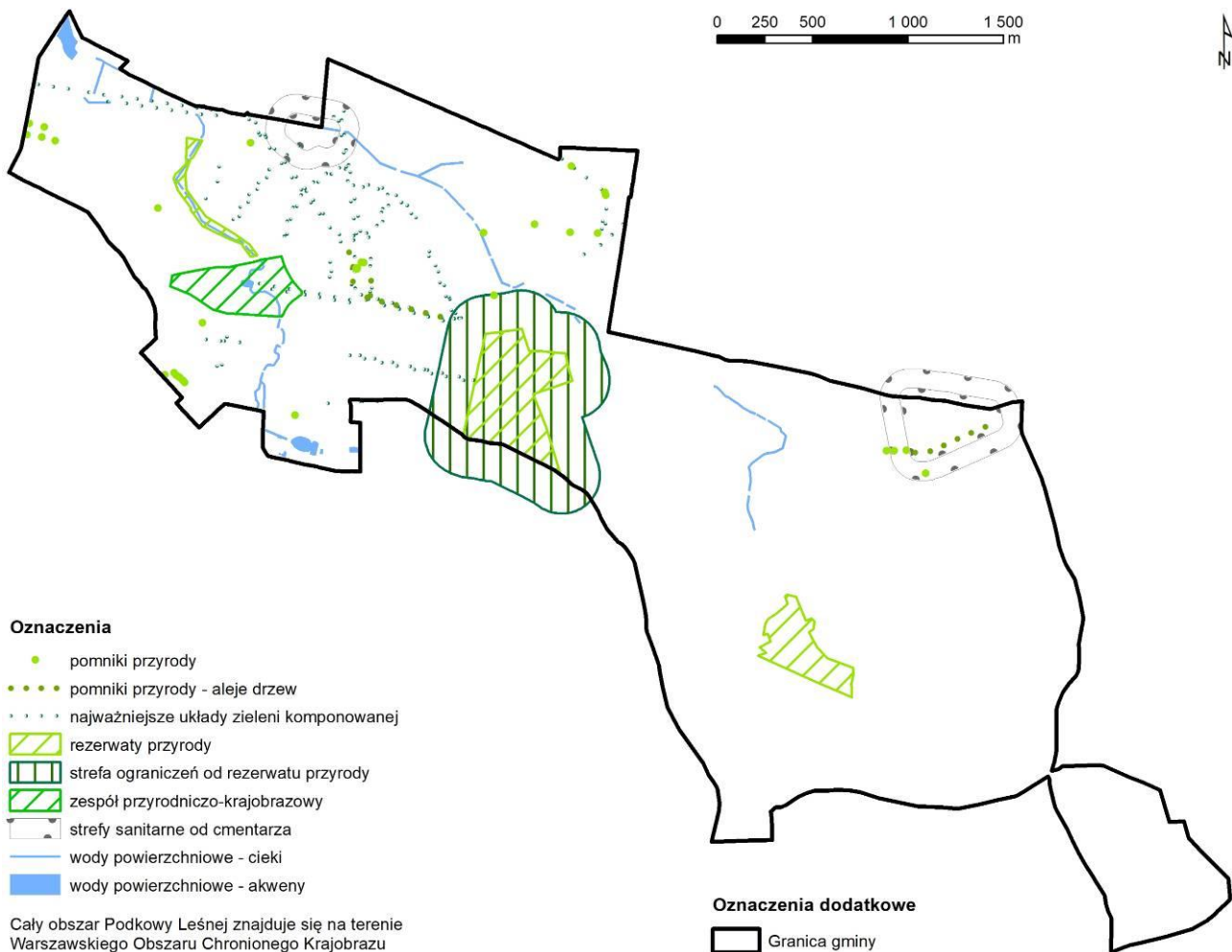
#### **4 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Podkowa Leśna posiada wartościowe zasoby środowiska – przyrodniczego oraz kulturowego. Jakość środowiska ma decydujący wpływ na jakość zamieszkiwania na terenie miasta. Ponadto istniejące warunki przyrodnicze i krajobrazowe wpływają również na rozwój turystyki. W związku z tym szeroko rozumiana ochrona środowiska ma ogromne znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej.

Główne cele w zakresie ochrony środowiska to:

- zachowanie i podkreślanie, poprzez odpowiednie zagospodarowanie poszczególnych działek i ulic, układu enklaw krajobrazowych,
- ochrona poszczególnych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym form ochrony przyrody oraz traktowanie ich jako nieodłącznych komponentów unikatowego charakteru Miasta Ogrodu,
- zachowanie możliwie wysokich wskaźników dotyczących powierzchni biologicznie czynnej,
- zachowanie w jak największym stopniu zieleni wysokiej, w tym przede wszystkim zieleni o charakterze leśnym na wszystkich terenach, gdzie roślinność taka występuje, oraz wprowadzanie nowych zespołów zieleni wysokiej w miejscach, gdzie występuje jej niedobór, stosując odpowiadające warunkom przyrodniczym gatunki rodzime, takie jak: grab pospolity (*Carpinus betulus*), dąb szypułkowy (*Quercus robur*), lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*), wierzba iwa (*Salix caprea*), świerk pospolity (*Picea abies*) i jodła pospolita (*Abies alba*) oraz leszczyna pospolita (*Corylus avellana*), dereń świdawa (*Cornus sanguinea*) i trzmielina brodawkowata (*Euonymus verrucosus*), a na obszarach okresowo zalewanych lub ze stagnującą wodą również: olsza czarna (*Alnus glutinosa*), jesion wyniosły (*Fraxinus Excelsior*) i czeremcha zwyczajna (*Padus avium*) oraz kalina koralowa (*Viburnum opulus*), kruszyna pospolita (*Frangula alnus*) i trzmielina pospolita (*Euonymus europaeus*)
- stałe dążenie do poprawy stanu i funkcjonowania elementów środowiska, w tym dalszy rozwój infrastruktury technicznej i propagowanie proekologicznych rozwiązań dotyczących gospodarstw domowych,
- konieczność retencjonowania wód opadowych i roztopowych na terenie miasta,
- zrównoważone wykorzystywanie potencjału środowiska,
- traktowanie ochrony środowiska jako nadrzędnej i nierozłącznej części procesów rozwojowych miasta,
- zakazanie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych oraz realizacji przedsięwzięć mogących

- zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- wprowadzenie na całym obszarze miasta zakazu lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny
  - wprowadzenie na całym obszarze miasta zakazu lokalizacji lotniska dla lekkich śmigłowców, parolotni itp.



Rysunek 7. Wybrane kierunki studium w zakresie ochrony środowiska  
Opracowanie własne

#### 4.1 Ochrona powierzchni ziemi i gleby oraz surowców naturalnych

Ochrona powierzchni ziemi dotyczy głównie elementów rzeźby terenu, które stanowią o walorach krajobrazowych, a także rekreacyjnych Podkowy Leśnej.

Główne cele ochrony przed degradacją naturalnej rzeźby terenu:

- ograniczenie lokalizowania nowej zabudowy na wydmach, w tym przede wszystkim wprowadzenie zakazu realizacji kondygnacji podziemnych,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający naturalną rzeźbę terenu,

- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób nieingerujący w naturalną rzeźbę terenu, niewymagający tworzenia znacznych wykopów lub nasypów,
- ochrona naturalnych zagłębień terenu przed zabudowywaniem i zasypywaniem,
- ochrona naturalnych wzniesień i pagórków przed erozją poprzez ochronę naturalnych zadrzewień.

Jakość gleb na obszarze miasta nie predysponuje do produkcji rolniczej. Niemniej jednak gleby, jako jeden z elementów tworzących środowisko przyrodnicze i pośrednio środowisko kulturowe, należy chronić przed degradacją według następujących działań:

- ochrona gleb organicznych przed zabudowywaniem – wprowadzenie w planach miejscowych ograniczeń lokalizowania nowej zabudowy na tych obszarach, w tym przede wszystkim zakazu realizacji kondygnacji podziemnych,
- ochrona szaty roślinnej na glebach organicznych oraz roślinności na glebach mineralnych,
- stosowanie zieleni okrywowej, w tym roślin zadarniających, chroniącej glebę przed erozją, przegrzaniem i utratą wilgoci, ograniczającej rozwój chwastów, wypełniającej puste miejsca pod krzewami i drzewami oraz mającej właściwości dekoracyjne,
- ochrona użytków zielonych przed likwidacją,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: utwardzonych dróg publicznych i placów publicznych powierzchniowym systemem ujmowania tych wód wraz z systemami retencyjno-rozsączającymi,
- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- monitorowanie i likwidowanie ewentualnych nielegalnych wysypisk i wylewisk,
- dla działek budowlanych zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w granicach działki budowlanej poprzez infiltrację do gruntu z możliwością retencjonowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach.

## 4.2 Ochrona wód

Ochrona wód realizowana jest poprzez zapisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska<sup>1</sup> oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne<sup>2</sup> mające istotne znaczenie dla struktury przyrodniczej krajobrazu – szczególnie dla ekosystemów wodnych. *Wody, jako integralna część środowiska oraz siedlisko dla organizmów, podlegają ochronie, niezależnie od tego, czyją stanowią własność<sup>3</sup>. Cel ochrony wód stanowi osiągnięcie celów środowiskowych dla jednolitych części wód powierzchniowych, jednolitych części wód podziemnych oraz obszarów chronionych, a także poprawa jakości wód oraz biologicznych stosunków w środowisku wodnym i na*

---

<sup>1</sup> Tamże

<sup>2</sup> t.j. Dz. U. 2020 poz. 310

<sup>3</sup> Tamże, art. 50.

*terenach podmokłych*<sup>4</sup>. Istotnym jest chronienie wód przed zanieczyszczeniem poprzez *ograniczenie emisji do wód ze źródeł zanieczyszczeń punktowych przy zastosowaniu dopuszczalnych wartości emisji (...)* oraz *ograniczenie emisji do wód ze źródeł zanieczyszczeń obszarowych przez określenie jej warunków, z uwzględnieniem najlepszych dostępnych praktyk w zakresie ochrony środowiska*<sup>5</sup>.

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrywania ludności w wodę do spożycia ustanawia się strefy ochronne wód, które obejmują *teren ochrony bezpośredniej albo teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej*<sup>6</sup>, która dotyczy obszaru zasilania ujęcia wody<sup>7</sup>. Na terenie ochrony bezpośredniej zgodnie z przepisami odrębnymi należy: *odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody, gospodarować teren zielenią, odprowadzać poza granicę ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody oraz ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody*<sup>8</sup>. Ujęcia wód zlokalizowane są w Leśnym Parku Miejskim (dwa ujęcia). Ich strefy ochronne to tereny ogrodzone wokół ujęć.

Główne kierunki działań związane z ochroną przed degradacją wód podziemnych, w tym wód głównego zbiornika wód podziemnych nr 2151 – subniecka warszawska – część centralna, oraz wód powierzchniowych:

- ochrona ujęć wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- podłączenie wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci wodociągowej,
- podłączenie wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dla działek i budynków dla których przyłączenie do sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie uzasadnione zakazuje się realizacji nowych zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych i przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych,
- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- monitorowanie i likwidowanie ewentualnych nielegalnych wysypisk i wylewisk,
- ochrona ciągłości cieków i rowów,
- utrzymywanie istniejącej intensywnej transpiracji poprzez ochronę istniejącej roślinności wysokiej i wprowadzanie nowej roślinności wysokiej ograniczającej parowanie z powierzchni ziemi,

---

<sup>4</sup> Tamże, art. 51.

<sup>5</sup> Tamże, art. 54.

<sup>6</sup> Tamże, art. 121.

<sup>7</sup> Tamże, art. 122.

<sup>8</sup> Tamże, art. 128.

- zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości 1,5 m od linii brzegu – wynikającej z przepisów odrębnych,
- zakaz lokalizowania zabudowy w strefie 20 m od linii brzegów rzek, jezior i inny zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej zgodnie z przepisami odrębnymi rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu<sup>9</sup>,
- wprowadzanie w planach miejscowych ograniczeń w lokalizacji zabudowy i wybranych form zagospodarowania terenów, w tym ujęć wody na obszarach położonych w zasięgu stref sanitarnych od cmentarza – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wprowadzanie w planach miejscowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie ujęć wody, a w szczególności w ich strefach ochrony bezpośredniej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ograniczanie regulowania naturalnych cieków wodnych z wyjątkiem zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa publicznego.

Główne kierunki działań związane z ochroną i regulacją stosunków wodnych oraz przeciwdziałaniem negatywnym skutkom suszy:

- rozwój urządzeń i obiektów służących zwiększeniu retencji,
- stosowanie urządzeń do infiltracji wód opadowych do gruntu, retencji, w tym naziemnych i podziemnych zbiorników retencyjnych, zbiorników chłonnych, rowów trawiastych, rowów infiltracyjnych, niecek i studni chłonnych, skrzynek retencyjno-infiltracyjnych,
- gromadzenie wody w zbiornikach powierzchniowych,
- powiększanie obszarów przeznaczonych pod naturalną retencję wody,
- tworzenie zbiorników retencyjnych na rowie RS-11 oraz umożliwianie i zachęcanie do retencionowania wody w małych zbiornikach przydomowych na działkach budowlanych,
- dla działek budowlanych zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w granicach działki budowlanej poprzez infiltrację do gruntu z możliwością retencionowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach,
- utrzymywanie istniejącej intensywnej transpiracji poprzez ochronę istniejącej roślinności wysokiej i wprowadzanie nowej roślinności wysokiej ograniczającej parowanie z powierzchni ziemi,
- ograniczanie melioracji odwadniającej obszary leśne,
- na terenach zagrożonych podtopieniami realizacja inwestycji powinna być poprzedzana sprawdzeniem warunków gruntowo-wodnych,

---

<sup>9</sup> Dz. Urz. Woj. Maz. 2007 nr 482 poz. 870.

- wprowadzanie w planach miejscowych ograniczeń w lokalizacji nowej zabudowy na terenach zagrożonych podtopieniami, w tym przede wszystkim zakazu realizacji kondygnacji podziemnych,
- wprowadzanie w planach miejscowych ograniczeń w lokalizacji zabudowy i wybranych form zagospodarowania terenów, w tym ujęć wody na obszarach położonych w zasięgu stref sanitarnych od cmentarza – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wprowadzanie w planach miejscowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie ujęć wody, a w szczególności w ich strefach ochrony bezpośredniej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ograniczanie regulowania naturalnych cieków wodnych z wyjątkiem zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa publicznego,
- propagowanie zachowań dążących do retencjonowania wód opadowych z zastosowaniem metod technicznych i nietechnicznych.

### 4.3 Ochrona powietrza

Zadania z zakresu ochrony powietrza powinny obejmować ochronę przed zanieczyszczeniami chemicznymi i pyłami, ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ochronę przed hałasem.

Główne kierunki działań związane z ochroną przed emisją zanieczyszczeń chemicznych i pyłów:

- ograniczenie stosowania w indywidualnych źródłach ciepła pieców wysokoemisyjnych i zastępowanie ich rozwiązaniami niskoemisyjnymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie urządzeń odpylających dla obiektów usługowych emitujących do atmosfery pyły,
- stosowanie w budownictwie rozwiązań technologicznych służących zabezpieczeniu przed nadmierną utratą ciepła z ogrzewanych budynków,
- ograniczanie lokalizacji nowych obiektów, w których zastosowane instalacje i technologie mogłyby powodować emisję pyłów i gazów w stopniu przekraczającym dopuszczane przepisami odrębnymi normy poza terenem działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- realizacja szpalerów drzew i alej wzdłuż dróg (przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej) wprowadzając gatunki: o nierozległym systemie korzeniowym oraz odporne na zanieczyszczenia emitowane przez samochody i zasolenie gleby powodowane przez stosowanie soli zimą, które ograniczają rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń komunikacyjnych,
- budowa szlaków rowerowych, w tym dróg rowerowych – skłanianie mieszkańców do zmiany środka transportu indywidualnego z samochodu na rower,
- utrzymywanie istniejących terenów zieleni i zadrzewień.

Główne kierunki działań związane z ochroną przed emisją promieniowania elektromagnetycznego:

- ograniczanie budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i budowa linii kablowych,
- ograniczanie lokalizowania w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia 110kV zabudowy w szczególności tej przeznaczonej na pobyt ludzi,
- lokalizowanie obiektów radiolokacyjnych, radiokomunikacyjnych i radionadawczych w oddaleniu od terenów przeznaczanych pod zabudowę związaną z pobytem ludzi.

Główne kierunki działań związane z ochroną przed hałasem:

- zapewnienie określonych przepisami odrębnymi standardów akustycznych w środowisku,
- zapewnienie dla poszczególnych rodzajów zagospodarowania terenu dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów hałasu,
- realizacja szpalerów drzew i alej wzdłuż intensywnie użytkowanych dróg (przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej) wprowadzając gatunki: o nierozległym systemie korzeniowym oraz odporne na zanieczyszczenia emitowane przez samochody i zasolenie gleby powodowane przez stosowanie soli zimą, które ograniczają rozprzestrzenianie się hałasu komunikacyjnego,
- ograniczanie lokalizowania nowych obiektów i przedsięwzięć, w których zastosowanie instalacje i technologie mogłyby powodować emisję hałasu w stopniu przekraczającym dopuszczone przepisami odrębnymi normy poza terenem działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- modernizacja dróg i stosowanie nawierzchni ograniczających emisję hałasu,
- przy przebudowie lub modernizacji torowiska kolejowego stosowanie rozwiązań ograniczających emisję hałasu.

#### **4.4 Ochrona przyrody**

Główne cele ochrony przyrody na całym obszarze miasta Podkowa Leśna:

- zachowanie możliwie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych,
- ochrona ciągłości lasów i terenów zieleni,
- ograniczenie wycinania drzew i krzewów z wyjątkiem sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa publicznego,
- zakaz uszkodzania i niszczenia roślinności,
- ochrona przed wycinaniem, uszkodzaniem i niszczeniem cennych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż dróg,
- ochrona przed wycinaniem, uszkodzaniem i niszczeniem cennych zadrzewień i zakrzewień na terenach porolnych i zlokalizowanych wzdłuż cieków wodnych,
- ochrona przed wycinaniem, uszkodzaniem i niszczeniem starych drzew dziuplastych, z zastrzeżeniem sytuacji związanych z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i mienia.



Jak wskazano w części I Studium w rozdziale 5.5.3 w granicach miasta Podkowa Leśna występują liczne obszary i obiekty objęte formą ochrony przyrody na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>10</sup>: rezerwaty przyrody, obszar chronionego krajobrazu i zespół przyrodniczo-krajobrazowy oraz pomniki przyrody, a także ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów. Na wyżej wymienionych obszarach oraz w stosunku do wskazanych obiektów obowiązują zasady ochrony ustalone w przepisach odrębnych.

#### **4.4.1 Rezerwaty przyrody**

Na terenie Podkowy Leśnej występują trzy rezerwaty przyrody: „Parów Sójek”, rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego i rezerwat przyrody Zaborów im. Witolda Tyrakowskiego. Na obszarze rezerwatów przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Obecnie obowiązujące przepisy omówiono w uwarunkowaniach w części I Studium w rozdziale 5.5.3.

#### **4.4.2 Obszar chronionego krajobrazu**

Cały obszar Podkowy Leśnej znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Część zurbanizowana Podkowy Leśnej znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej, natomiast pozostała część Podkowy znajduje się w strefie ochrony zwykłej. Na obszarze Warszawskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Obecnie obowiązujące przepisy omówiono w uwarunkowaniach w części I Studium w rozdziale 5.5.3.

#### **4.4.3 Zespół przyrodniczo-krajobrazowy**

Na terenie Podkowy Leśnej występuje jeden zespół przyrodniczo-krajobrazowy – Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej. Na obszarze zespołu przyrodniczo krajobrazowego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Obecnie obowiązujące przepisy omówiono w uwarunkowaniach w części I Studium w rozdziale 5.5.3.

#### **4.4.4 Pomniki przyrody**

Na terenie Podkowy Leśnej występuje siedemnaście drzew, dwie grupy drzew, jeden szpaler i cztery aleje oraz trzy głązy narzutowe, będące pomnikami przyrody. Dla pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Obecnie obowiązujące przepisy omówiono w uwarunkowaniach w części I Studium w rozdziale 5.5.3.

---

<sup>10</sup> Dz. U. 2018 poz. 1614 z późn. zm.

## 4.5 Ochrona lasów

Parcelacja gruntów Podkowy Leśnej zaplanowana została celowo na gruntach leśnych. Był to sposób na zachęcenie nabywców do kupowania *zielonych* działek. Grunty leśne stanowią ponad  $\frac{3}{4}$  powierzchni Podkowy Leśnej. Dlatego też w mieście występuje obecnie problem polegający na tym, że część gruntów leśnych położona jest również na terenach działek budowlanych. Takie grunty leśne – a więc większość gruntów leśnych w części zurbanizowanej, nie są lasami w rozumieniu ustawy o lasach, która mówi, że las to grunt:

- o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokrytych roślinnością leśną (uprawami *leśnymi*) – *drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub częściowo jej pozbawiony:*
  - *przeznaczony do produkcji leśnej lub*
  - *stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo*
  - *wpisany do rejestru zabytków;*
- *związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne*<sup>11</sup>.

Słusznym byłaby zmiana przeznaczenia gruntów leśnych w części zurbanizowanej Podkowy Leśnej na cele nieleśne. Roślinność na tych terenach świadczy o charakterze Podkowy Leśnej i powinna być zachowana, ale nie jako grunty leśne. Zieleń o leśnym charakterze stanowi istotny element miasta jako całość założenia, decyzja o usunięciu drzew czy krzewów nie powinna jednak należeć jedynie do zadań w zakresie prowadzenia gospodarki leśnej.

Na obszarze Podkowy Leśnej szczególnie cenny jest natomiast Las Młochowski stanowiący zwarty kompleks leśny o powierzchni ok. 600 ha. Ponadto na jego obszarze położone są dwa rezerwaty przyrody.

Główne kierunki działań w zakresie ochrony lasów to:

- zachowanie zwartych kompleksów leśnych, a w szczególności Lasu Młochowskiego,
- na obszarach zwartych kompleksów leśnych prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej opartej na unikaniu usuwania martwych drzew, nadmiernego prześwietlania drzewostanów i tworzenia zrębów zupełnych o dużych powierzchniach,
- ze względu na duże walory przyrodniczo-krajobrazowe wskazane jest prowadzenie, na obszarach zwartych kompleksów leśnych, polityki zrównoważonej gospodarki leśnej polegającej m.in. na utrzymaniu różnorodności biologicznej wraz z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych i klimatotwórczych funkcji lasów,
- przeznaczenie terenów rolniczych (o niskiej przydatności rolniczej) sąsiadujących z Lasem Młochowskim pod zalesienia,
- wprowadzanie w planach miejscowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

<sup>11</sup> Tamże, art. 3.

## 4.6 Ochrona środowiska kulturowego

Krajobraz kulturowy zdefiniowany jest w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>12</sup> jako *postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka*<sup>13</sup>. Krajobraz kulturowy jest zabytkiem nieruchomym i podlega ochronie i opiece bez względu na stan zachowania<sup>14</sup>. Krajobraz kulturowy w planowaniu przestrzennym, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia się poprzez uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego oraz środowiska<sup>15</sup>.

Najważniejsze elementy krajobrazu kulturowego Miasta Ogród Podkowa Leśna to:

- unikatowe rozwiązanie projektowe jakim jest Miasto Ogród Podkowa Leśna – ze względu na walory urbanistyczne i architektoniczne, stanowiące wartościowy zasób środowiska kulturowego, sięgające korzeniami przeszło 100 lat, posiadające do dziś czytelny i przejrzysty układ przestrzenny, a także ze względu na posiadane szczególne wartości przyrodnicze i zróżnicowane ekosystemy,
- przedwojenne i międzywojenne wille i domy – ze względu na posiadane wartości historyczne i artystyczne – przestrzenne, urbanistyczne lub krajobrazowe, estetyczne – cechy plastyczne, stylistyczne lub dekoracyjne, funkcjonalne lub konstrukcyjne, naukowe – dokumentujące cechy minionej epoki,
- park krajobrazowy w Stawisku – ze względu na posiadane wartości kompozycyjne, przyrodnicze i historyczne wraz z budynkiem Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów wzniesionym w latach 1927-28, będące ważnym ośrodkiem życia kulturalnego,
- pomniki, krzyże przydrożne, miejsca pamięci i mogiły wojenne,
- rezerwat przyrody Parów Sójek z roślinnością grądu oraz łągu jesionowo-olszowego o cechach zbiorowisk naturalnych, będący miejscem zachowania fragmentu dawnego krajobrazu,
- rezerwat przyrody im. Bolesława Hryniewieckiego z roślinnością grądu o cechach zbiorowiska naturalnego, będący miejscem zachowania fragmentu dawnego krajobrazu,
- rezerwat przyrody Zaborów im. Witolda Tyrakowskiego z roślinnością grądu o cechach zbiorowiska naturalnego, będący miejscem zachowania fragmentu dawnego krajobrazu,
- Leśny Park Miejski posiadający fragmenty krajobrazu naturalnego, z roślinnością boru mieszanego i grądu o cechach zbiorowisk naturalnych, będący miejscem zachowania fragmentu dawnego krajobrazu, ale również założenia projektowego,
- aleje i szpalery oraz inne kompozycje zieleni urządzonej towarzyszące ulicom,
- pomniki przyrody.

<sup>12</sup> Dz. U. 2020 poz. 282 z późn. zm.

<sup>13</sup> Tamże, art. 3 pkt 14.

<sup>14</sup> Tamże, art. 6 ust. pkt 1 lit. a.

<sup>15</sup> Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm., art. 10 ust. 1 pkt 2 i 3.

Celem ochrony krajobrazu kulturowego jest zachowanie jego specyfiki i walorów tak, by przestrzeń historyczno-kulturowa była czytelna.

Główne kierunki działań w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego w Mieście Ogrodzie Podkowa Leśna to:

- ochrona historycznie ukształtowanego i zachowanego układu Miasta Ogrodu poprzez zachowanie historycznego układu dróg, odtwarzanie terenów skwerów miejskich oraz stosowanie przy podziałach nieruchomości historycznych zasad i materiałów kartograficznych,
- zachowanie leśnego charakteru krajobrazu miasta,
- ochrona obiektów zabytkowych przed dewastacją poprzez utrzymanie ich w dobrym stanie technicznym i użytkowanie niezagrażające zachowanym wartościom tych obiektów (np. w przypadku zmiany sposobu użytkowania, prowadzonych remontach, przebudowach),
- eksponowanie w przestrzeni miasta obiektów zabytkowych – z poszanowaniem istniejącej zieleni,
- promocja Miasta Ogrodu Podkowa Leśna oraz udostępnienie, w tym również do zwiedzania w możliwym najwyższym stopniu obiektów zabytkowych,
- ochrona i kształtowanie otoczenia obiektów zabytkowych w sposób niezagrażający ich ekspozycji w przestrzeni poprzez zakaz lokalizowania w bezpośrednim otoczeniu obiektu zabytkowego, na przedpolu widokowym, osi czy też otwarciu widokowym obiektów przesłaniających widok na obiekt zabytkowy lub wpływających niekorzystnie na odbiór wizualny zabytku,
- ochrona i kształtowanie otoczenia obiektów zabytkowych w sposób niezagrażający ich ekspozycji w przestrzeni poprzez zakaz lokalizowania obiektów o agresywnej architekturze zakłócających odbiór obiektów zabytkowych,
- ochrona i kształtowanie otoczenia obiektów zabytkowych w sposób niezagrażający ich ekspozycji w przestrzeni poprzez zakaz lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie i w obrębie obiektu zabytkowego nośników reklamowych.

#### **4.7 Ochrona uzdrowisk**

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują obszary uzdrowisk.

## **5 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Podkowa Leśna posiada wartościowe zasoby dziedzictwa kulturowego oraz liczne zabytki. Zasoby te wpływają na krajobraz miasta, a w tym na jakość zamieszkiwania a także na rozwój turystyki. W związku z tym ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków ma ogromne znaczenie dla funkcjonowania i rozwoju Miasta Ogrodu Podkowa Leśna.

Dziedzictwo kulturowe w Podkowie Leśnej tworzą liczne obiekty posiadające wartości historyczne, artystyczne lub naukowe. Część z nich objęta jest formami ochrony zabytków wymienionych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>16</sup>, co oznacza, że są prawnie chronione. Poza obiektami objętymi ochroną prawną, w Podkowie Leśnej istnieją też inne obiekty wartościowe, które mają wpływ na krajobraz miasta.

Główne cele w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków to:

- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zabytkowego układu urbanistycznego, wartościowych budynków i zieleni wysokiej,
- zrównoważone wykorzystywanie potencjału dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- traktowanie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków jako nadrzędnej i nierozłącznej części procesów rozwojowych miasta.

Według ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami *w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) uwzględnia się w szczególności ochronę:*

- *zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia,*
- *innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków*<sup>17</sup>.

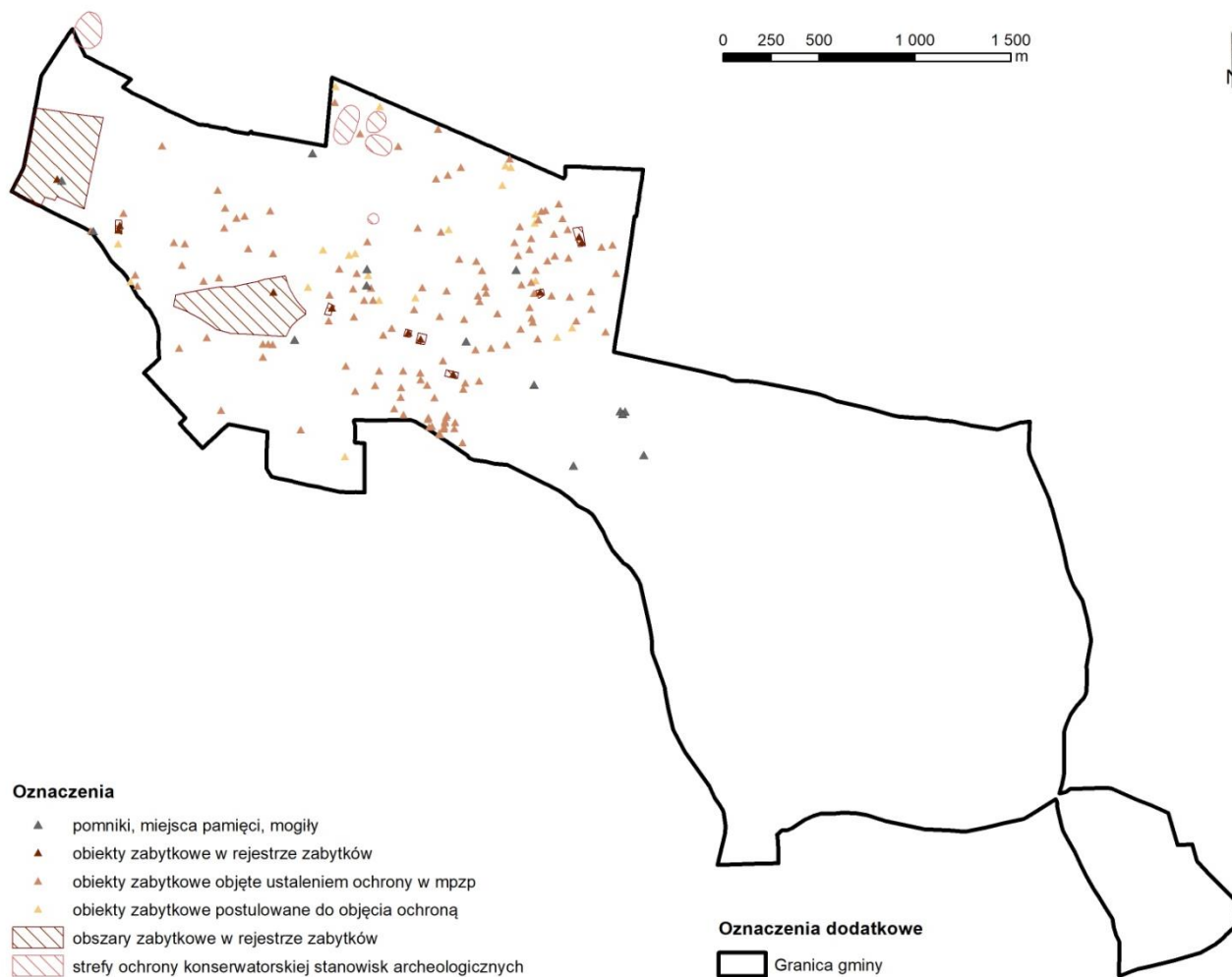
Zgodnie z niniejszą ustawą pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga między innymi zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z niego<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Dz. U. 2020 poz. 282 z późn. zm.

<sup>17</sup> Tamże, art. 19 ust. 1.

<sup>18</sup> Tamże, art. 36 ust. 1.



Rysunek 8. Ochrona zabytków  
Opracowanie własne

## 5.1 Ochrona obszarów i obiektów objętych formą ochrony zabytków

Jak wskazano w części I Studium w rozdziale 4.1 w granicach miasta Podkowa Leśna występują liczne obszary i obiekty objęte formą ochrony zabytków na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>19</sup>. Są to przede wszystkim obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków – część I Studium, rozdział 4.1.1, ale również obiekty objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – część I Studium, rozdział 4.1.2.

### 5.1.1 Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków

Do rejestru zabytków wpisane są trzy obszary i dziewięć obiektów, które wymieniono i opisano w części I Studium w rozdziale 4.1.1.

<sup>19</sup> Tamże

Oдноśnie zabytków wpisanych do rejestru zabytków priorytet stanowią wymagania konserwatorskie. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji, w tym zmiany sposobu zagospodarowania terenu i zmiany sposobu użytkowania obiektów powinny być podporządkowane uwarunkowaniom konserwatorskim. Konieczne jest, by wszelkie działania w obrębie obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, były zgodne z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi (obecnie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>20</sup>), które należy odpowiednio stosować w przepisach prawa miejscowego i decyzjach administracyjnych. W związku z tym obszary i obiekty ujęte w rejestrze wojewódzkiego konserwatora zabytków muszą być uwzględniane w sporządzanych planach miejscowych.

### **5.1.2 Obszary i obiekty objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego objęte są sto dwadzieścia cztery obiekty – domy i wille, sześć obszarów – zabytków archeologicznych oraz osiem obiektów – pomników, krzyży, miejsc pamięci, które wymieniono i opisano w części I Studium w rozdziale 4.1.2.

Ochronę tych obiektów należy kontynuować odpowiednio w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się zrezygnowanie z ochrony w planach miejscowych dla obiektów, które utraciły walory zabytkowe (np. uległy zniszczeniu).

## **5.2 Ochrona obszarów i obiektów nieobjętych formą ochrony zabytków – obszary i obiekty postulowane do objęcia ochroną**

Jak wskazano w części I Studium w rozdziale 4.2 w granicach miasta Podkowa Leśna występują liczne obszary i obiekty nieobjęte formą ochrony zabytków, ale również wartościowe, wyróżnione przez konserwatora: wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków.

Ochrona obszarów i obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków musi być uwzględniona w sporządzanych planach miejscowych (Art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), przy czym wskazuje się na konieczność aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ogrodu Podkowa Leśna.

Wskazane poniżej [Tabela 1, Tabela 2] obiekty i obszary postuluje się objąć ochroną w planach miejscowych w możliwym zakresie.

### **5.2.1 Obiekty budowlane**

Ochrona zabytkowych obiektów budowlanych [Tabela 1] powinna polegać na następujących działaniach:

---

<sup>20</sup> Tamże

- ochrona przed likwidacją,
- utrzymanie w dobrym stanie technicznym,
- ograniczenie zmiany gabarytów oraz rozbudowy i nadbudowy,
- zachowanie historycznych rozmiarów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych,
- zachowanie historycznych elementów dekoracyjnych, a w szczególności: gzymsów, listew, zworników, wsporników, cokołów, ryzalitów, wykuszy, wnęk, rzeźb, płaskorzeźb, inskrypcji, tabliczek, kapliczek i krzyży,
- ograniczenie ocieplania po zewnętrznej stronie budynków w sposób przesłaniający historyczne elewacje i elementy dekoracyjne,
- ograniczenie wymiany stolarki okiennej na inną tzn. o odmiennych wymiarach i bez nawiązania do dotychczasowych podziałów okien,
- ograniczenie wymiany stolarki drzwi na odmienną tzn. bez nawiązania do formy tradycyjnej,
- ograniczenie tynkowania i malowania elewacji powodujące jej zmiany wizualne,
- ograniczenie wymiany tradycyjnych pokryć dachowych na pokrycia nienawiązujące do historycznej wartości obiektu,
- ograniczenie zmian kształtu dachu.

Tabela 1. Obiekty budowlane postulowane do objęcia ochroną w możliwym zakresie

Lp.	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	obręb	Datowanie
1.	Willa	Bażantów	143	2	1946-48
2.	Willa	Zachodnia	203/2	2	30. XX w.
3.	Budynek stacji automatów telefonicznych	Słowicza	172, 173	3	1936
4.	Dom wielorodzinny	Lotnicza	81	4	20. XX w.
5.	Dom wielorodzinny Laleńka	Lotnicza	83	4	1930-31
6.	Dom wielorodzinny	Jelenia	176, 177	4	30. XX w.
7.	Dom jednorodzinny	Główna	1	5	przed 1930
8.	Dom jednorodzinny	Wiewiórek	17	5	30/40. XX w.
9.	Dom jednorodzinny	Borsucza	19	6	30. XX w.
10.	Dom jednorodzinny	Borsucza	20	6	20. XX w.
11.	Willa Gees	Sarnia	44	6	30. XX w.
12.	Dom jednorodzinny	Jelenia	91	6	1929
13.	Dom jednorodzinny	Jelenia	102/2	6	40. XX w.
14.	Dom jednorodzinny	Iwazkiewicza	9	7	30. XX w.
15.	Dom jednorodzinny	Jana Pawła II	136	9	30. XX w.
16.	Urząd Miasta	Akacyjowa	37	11	k. XIX w.
17.	Willa Błękit	Modrzewiowa	119	11	1928
18.	Dom bliźniaczy	Modrzewiowa	133	11	30. XX w.
19.	Dom jednorodzinny	Grabowa	66	12	30. XX w.
20.	Willa	Sosnowa	198	12	30. XX w.
21.	Dom wielorodzinny Krzewy	Sosnowa	195	12	1936-37

Opracowanie własne

### 5.2.2 Pomniki, krzyże, miejsca pamięci

Ochrona pomników, krzyży, miejsc pamięci [Tabela 2] powinna polegać na następujących działaniach:

- ochrona przed likwidacją,



- utrzymanie w dobrym stanie technicznym,
- zachowanie historycznych elementów dekoracyjnych,
- ograniczenie tynkowania i malowania powodujących zmiany wizualne.

Tabela 2. Pomniki, krzyże, miejsca pamięci postulowane do objęcia i utrzymania ochrony w sporządzanych w przyszłości dokumentach planistycznych

Lp.	Obiekt	Położenie	Nr ewid. działki	Obręb
1.	Figura Matki Boskiej	Parkowa/Bluszczowa	7	9
2.	Pomnik	Lipowa/Bukowa	124/8	7
3.	Figurka	Bažantów/Gołębia/Zachodnia	238/1	2
4.	Krzyż	Modrzewiowa/Wschodnia	46	12
5.	Płyta	Akacyjowa (Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej)	7	11
6.	Kalwaria Polska	Jana Pawła II 7	40	11
7.	Kwatera na cmentarzu	Ogrodowa	1/2	4
8.	Mogiły Wojenne	Las Młochowski	1	13
			4	13
			6	14

Opracowanie własne

### 5.2.3 Stanowiska archeologiczne

Na terenie Podkowi Leśnej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawartych jest sześć kart ewidencji stanowisk archeologicznych należących do obszaru nr 59-63.

Ochrona stanowisk archeologicznych [Tabela 3] polegać będzie na następujących działaniach:

- ustalenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary stanowisk archeologicznych, na których obowiązywać będą określone postanowieniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków archeologicznych,
- wszelkie działania inwestycyjne, a w szczególności roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
- prowadzenie badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych wszelkich działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi i zagrażających formom kulturowym zalegającym w obrębie stanowisk archeologicznych,
- obowiązek uzyskania przez inwestora od konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, stosownych uzgodnień – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 3. Zabytki archeologiczne – strefy ochrony konserwatorskiej postulowane do objęcia i utrzymania ochrony w sporządzanych w przyszłości dokumentach planistycznych

Lp.	Zabytek archeologiczny – strefa ochrony konserwatorskiej	Położenie	Nr ewid. działki	Obręb	Numer strefy
1.	Ślady osadnictwa starożytnego i wczesnośredniowiecznego	rejon ul. Grodzkiej	1/10, 1/12	1	59-63/2
2.	Ślady starożytnej produkcji żelaza	rejon ul. Głównej, Sarniej,	9, 10, 147, 148	4	59-63/12

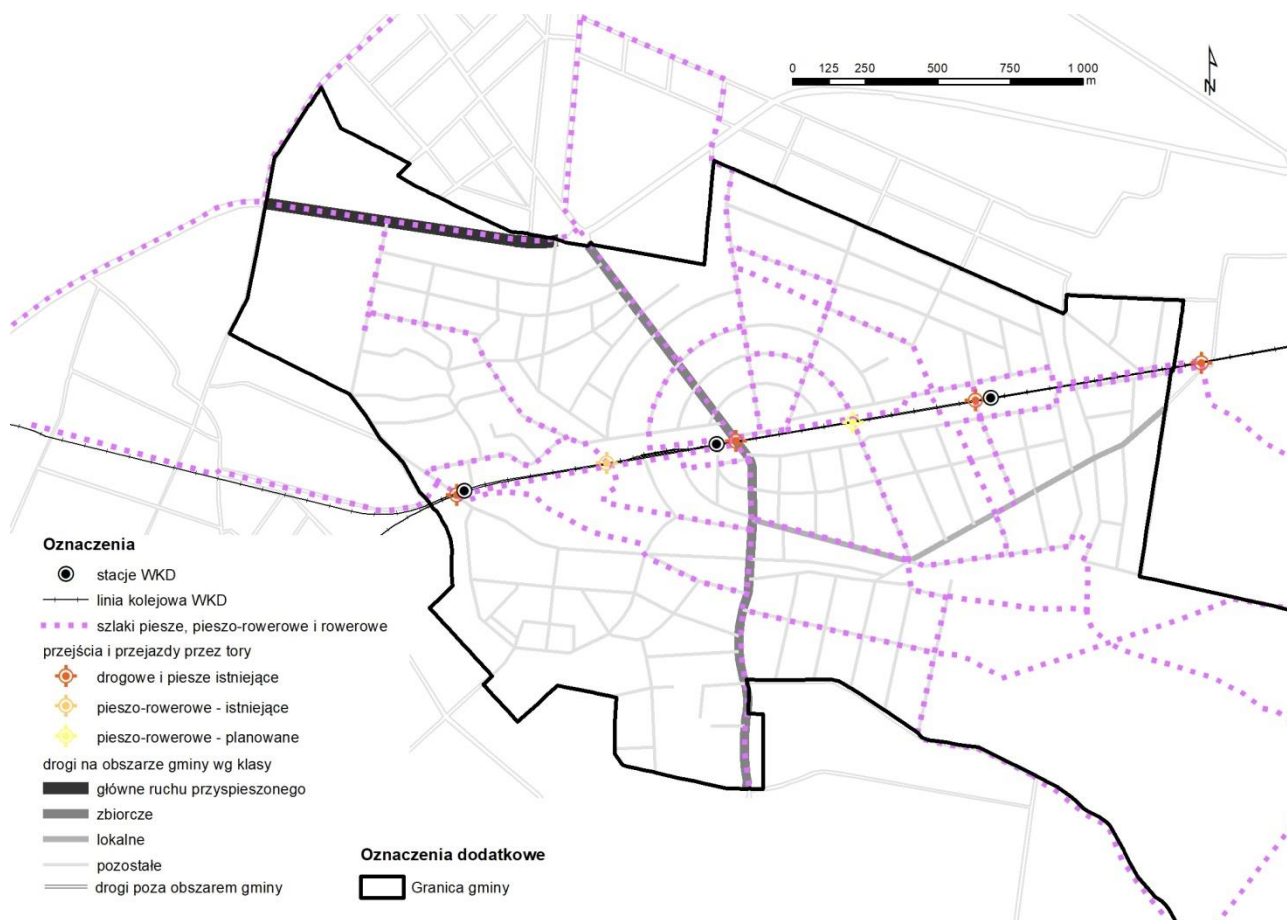
Lp.	Zabytek archeologiczny – strefa ochrony konserwatorskiej	Położenie	Nr ewid. działki	Obręb	Numer strefy
	z I-III w. n.e.	Borsuczej	6, 7, 8, 26, 27, 28, 39, 40, 49, 50, 62, 142/2, 144	5	
3.	Ślady starożytnej produkcji żelaza z I-III w. n.e.	rejon ul. Sarniej	66, 67, 68, 69/1, 69/2, 70	4	59-63/13
			52, 53, 54, 55, 56, 144	5	
4.	Ślady starożytnej produkcji żelaza z I-III w. n.e.	rejon ul. Borsuczej	29, 30, 31, 32/1, 41, 42, 43, 44, 52, 53, 142/2	5	59-63/14
5.	Cmentarzysko kultury łużyckiej VI-V w. p.n.e.	rejon ul. Miejskiej	108, 109, 115, 116, 117, 210	4	59-63/26
6.	Ślad osadnictwa starożytnego	rejon Lasu Młochowskiego			60-64/10

Opracowanie własne

### 5.3 Ochrona dóbr kultury współczesnej

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym w studium nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

## 6 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



Rysunek 9. Kierunki rozwoju komunikacji  
Opracowanie własne

### 6.1 Komunikacja drogowa

Układ drogowy gminy zapewniający obsługę komunikacyjną, zarówno w skali lokalnej jak i ponadlokalnej, wymaga modernizacji, w szczególności w zakresie podwyższenia parametrów technicznych dróg. W tym celu w Studium zakłada się następujące kierunki rozwoju sieci drogowej:

#### W zakresie dróg wojewódzkich:

Utrzymanie drogi wojewódzkiej DW 719 – (Warszawa – Pruszków – Milanówek – Grodzisk Mazowiecki – Żyrardów – Kamion) oraz jej modernizację obejmującą:

- ustala się rozbudowę drogi w celu zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz dostosowanie parametrów do klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP) lub do klasy głównej (G), dopuszcza się również zastosowanie parametrów drogi klasy zbiorczej (Z), przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania terenów oraz przepisów odrębnych, a w szczególności z zakresu dróg publicznych oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- przyjmuje się wskazanie konieczności zapewnienia w planach miejscowych parametrów drogi i szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ograniczenie nowych indywidualnych zjazdów na nieruchomości położone wzdłuż pasa drogowego do niezbędnego minimum,
- w miarę możliwości rozdzielenie ruchu kołowego, pieszego i rowerowego.

#### W zakresie dróg powiatowych:

- modernizacja dróg powiatowych mająca na celu polepszenie stanu technicznego dróg, w szczególności w zakresie stanu technicznego nawierzchni jezdni,
- podwyższenie, w miarę możliwości, parametrów technicznych dróg powiatowych do klasy zbiorczej, przy czym dopuszcza się zastosowanie parametrów drogi klasy lokalnej (L), przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania terenów oraz przepisów odrębnych, a w szczególności z zakresu dróg publicznych oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- w miarę możliwości rozdzielenie ruchu kołowego i pieszo-rowerowego.

#### W zakresie dróg gminnych:

- modernizacja dróg gminnych wskazanych na rysunku Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* jako drogi klasy dojazdowej i lokalnej, mająca na celu polepszenie stanu technicznego dróg, w szczególności w zakresie stanu technicznego nawierzchni jezdni,
- dostosowanie dróg gminnych do klasy lokalnej lub dojazdowej, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania terenów oraz przepisów odrębnych, a w szczególności z zakresu dróg publicznych oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W planach miejscowych należy uwzględniać ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie dróg publicznych, w tym w lokalizowaniu obiektów budowlanych w określonej odległości od krawędzi jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zakazuje się realizacji nowych dróg ingerujących w zabytkowy układ urbanistyczny Miasta Ogrodu Podkowa Leśna, przy czym dopuszcza się uzupełnienie układu drogowego w obszarze ograniczonym ulicami: Głogów, Borowin, Jana Pawła II oraz południową granicą miasta biegnącą wzdłuż ciek wódny. Nowoprojektowane drogi w tym rejonie winny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 10 m, przy czym dopuszcza się wydzielenie dróg o innych parametrach przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania terenów oraz przepisów odrębnych, a w szczególności z zakresu dróg publicznych oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Przy modernizacji istniejących dróg należy zapewnić ich odpowiednie szerokości i nośności, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Wymóg ten dotyczy w szczególności dróg zlokalizowanych

w rejonach planowanych obiektów o funkcji użytkowanej, zwłaszcza: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Dopuszczalne jest przyjmowanie innych klas technicznych dróg niż zaproponowano w Studium lub innych szerokości dróg niż ustalono w Studium, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu albo koniecznością zapewnienia prawidłowego funkcjonowania drogi, a także ze względu na inne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Wskazany na rysunku studium układ drogowy nie jest precyzyjnym wskazaniem lokalizacji poszczególnych dróg, a symbol wskazujący położenie dróg poszczególnych klas nie może być traktowany jako wskazanie ich linii rozgraniczających. Szczegółowe ustalenie przebiegu dróg i ich linii rozgraniczających powinno być dokonane w planach miejscowych.

Zaleca się odtworzenie ciągów komunikacyjnych projektowanych w planach historycznych Miasta Ogrodu Podkowa Leśna, ale w formie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, a w szczególności przedłużenie ulicy Topolowej wraz z realizacją bezkolizyjnego przejścia przez tory WKD, przedłużenie ul. Akacjowej do ul. Iwaskiewiczza.

## 6.2 Komunikacja kolejowa

Dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury kolejowej, a w szczególności budowę drugiego toru linii kolejowej nr 47 od Podkowy Leśnej Głównej w kierunku zachodnim (do Grodziska Mazowieckiego) oraz budowę nowych peronów w obrębie przystanku Podkowa Leśna Zachodnia na obszarze wskazanym w kierunkach studium jako *tereny kolejowe – WKD*.

W planach miejscowych należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w tym w lokalizowaniu obiektów budowlanych w sąsiedztwie terenów kolejowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 6.3 Szlaki rowerowe i piesze

Planowana sieć ciągów rowerowych na terenie gminy ma docelowo służyć obsłudze lokalnego ruchu mieszkańców oraz obsłudze ruchu turystycznego.

Wskazane na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” szlaki piesze i pieszo-rowerowe stanowią podstawowy układ komunikacji „nie samochodowej”, który może być uzupełniany lub korygowany w zależności od potrzeb. Przedstawiony przebieg planowanych szlaków ma charakter orientacyjny, co oznacza że mogą być one prowadzone w liniach rozgraniczających dróg lub poza pasem drogowym. Projektowanie ww. szlaków powinno uwzględniać istniejące zasoby przyrodnicze.

Drogi rowerowe mogą być realizowane jako: element pasa drogowego, jako odrębna droga rowerowa poza pasem drogowym lub jako wydzielony pas jezdni przeznaczony do ruchu rowerów. Drogi rowerowe powinny być zrealizowane w taki sposób, aby tworzyły powiązany system gwarantujący ciągłość układu oraz bezpieczeństwo ich użytkowników.

Szlaki rowerowe o przeznaczeniu turystycznym mogą mieć charakter oznakowanych tras turystycznych bez wydzielonego specjalnego pasa przeznaczonego do poruszania się rowerów i powinny być wytyczone w sposób łączący największe atrakcje przyrodnicze i kulturowe gminy oraz gmin ościennych i regionu. Na trasach turystyki rowerowej wskazane jest lokalizowanie miejsc wypoczynku dla turystów.

Szlaki i ciągi piesze powinny być realizowane w pierwszej kolejności pomiędzy najcenniejszymi obiektami i terenami przyrodniczo-krajobrazowymi na terenie miasta. Realizacji ciągów pieszych powinno towarzyszyć podnoszenie stanu technicznego nawierzchni (w tym dostosowanie ich dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami) oraz urządzenie terenów, na których będą zlokalizowane ciągi piesze, w obiekty i urządzenia wypoczynkowe. Szlaki i ciągi piesze mogą być realizowane jako: element pasa drogowego (chodniki), odrębne ciągi (np. pieszo-rowerowe) lub jako szlaki piesze o przeznaczeniu turystycznym.

Zakłada się, że szlaki turystyki konnej lokalizowane będą głównie na terenie Lasu Młochowskiego.

#### **6.4 Parkowanie pojazdów**

Miejsca do parkowania pojazdów dla nowych inwestycji należy realizować w pierwszej kolejności na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest dana inwestycja. Miejsca postojowe muszą być rozmieszczane na działce budowlanej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Przyjmuje się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla poszczególnych, nowych inwestycji:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania dla jednego obiektu nie może być mniejsza niż 3 (wskaźniki te nie dotyczą obiektów istniejących, przebudowywanych i remontowanych),
- dla pozostałych funkcji w zależności od przeznaczenia terenu i potrzeb, minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów i warunki parkowania powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla obiektów usług publicznych oraz obiektów handlowych i usługowych należy przewidzieć miejsca i urządzenia do parkowania rowerów.

#### **6.5 Gospodarka wodno-ściekowa**

W zakresie zaopatrzenia w wodę w Studium zakłada się:

- docelowe podłączenie do sieci wodociągowej wszystkich obiektów i działek budowlanych położonych na terenie gminy,
- zachowanie wymagań w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,

- pozyskiwanie wody z istniejących ujęć z możliwością ich remontu i modernizacji oraz możliwość realizacji nowych ujęć wody – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wprowadzanie w planach miejscowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie ujęć wody, a w szczególności w ich strefach ochrony bezpośredniej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wprowadzanie w planach miejscowych ograniczeń w lokalizacji ujęć wody na obszarach położonych w zasięgu stref sanitarnych od cmentarza – zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie gospodarki ściekowej oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi w Studium zakłada się:

- docelowe podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów i działek budowlanych położonych na terenie gminy, przy czym dla działek i budynków dla których przyłączenie do sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie uzasadnione zakazuje się realizacji nowych zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych i przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych,
- odprowadzanie ścieków do istniejących oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim,
- dla działek budowlanych zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w granicach działki budowlanej poprzez infiltrację do gruntu z możliwością retencjonowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: utwardzonych dróg publicznych i placów publicznych powierzchniowym systemem ujmowania tych wód wraz z systemami retencyjno-rozsączającymi oraz rozwój innych urządzeń i obiektów służących zwiększeniu retencji;
- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie ochrony środowiska oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- sukcesywne podnoszenie jakości stanu technicznego urządzeń wodnych na terenie miasta.

## 6.6 Gospodarka odpadami

W zakresie gospodarki odpadami, w Studium zakłada się dalsze składowanie i utylizowanie odpadów na terenie Regionalnych Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych mieszczących się poza Miastem, w zależności od frakcji odpadów, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych, z którymi Gmina podpisze stosowne umowy.

W Studium nie zakłada się realizacji na terenie miasta składowiska odpadów oraz innych obiektów i urządzeń służących do przetwarzania i utylizacji odpadów, natomiast zakłada się:

- doskonalenie systemu selektywnej zbiórki odpadów;
- kontynuację edukacji ekologicznej mieszkańców.

## 6.7 Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną w Studium zakłada się:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub alternatywnych źródeł energii,
- ze względu na walory krajobrazowe sieć rozdzielcza średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna,
- warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci i urządzenia elektroenergetyczne regulują przepisy odrębne,
- stosowanie energetyki odnawialnej – zwłaszcza z wykorzystaniem wód geotermalnych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, przy czym zakazuje się realizacji urządzeń i obiektów energetyki odnawialnej wykorzystujących energię wiatru i z biomasy (z wyjątkiem kominków, których użytkowanie powinno być jednak ograniczone w sytuacjach przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza) oraz zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW,
- w zakresie rozwoju elektroenergetycznej sieci przesyłowej – wskazuje się utrzymanie i możliwość modernizacji (w tym skablowania) linii elektroenergetycznej 110kV zlokalizowanej fragmentarycznie na obszarze miasta, przy czym do czasu skablowania linii w planach miejscowych należy zachować strefę technologiczną w odległości po 19 m od osi linii w obie strony – w strefie tej należy wprowadzić ograniczenia dla lokalizacji zabudowy związanej z pobytym ludzi.

W zakresie zaopatrzenia w gaz w Studium zakłada się utrzymanie istniejących sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia oraz sukcesywną rozbudowę sieci gazowych na potrzeby bytowe (ogrzewania, przygotowywanie posiłków), przy czym:

- przy zagospodarowaniu terenów wzdłuż gazociągów należy uwzględnić strefy kontrolowane gazociągów, których szerokość zależna jest od rodzaju gazociągu (ciśnienia nominalnego oraz średnicy nominalnej), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe regulują przepisy odrębne.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło w Studium zakłada się:

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, w stopniu zgodnym z zapotrzebowaniem;
- stosowanie niskoemisyjnych urządzeń do wytwarzania energii cieplnej lub technologii ograniczających emisje zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- preferencje dla paliw ekologicznych i odnawialnych źródeł energii oraz wytwarzanie energii cieplnej w mikroinstalacjach, przy czym zakazuje się realizacji urządzeń i obiektów energetyki odnawialnej wykorzystujących energię wiatru i z biomasy – z wyjątkiem kominków, których użytkowanie powinno być jednak ograniczone w sytuacjach przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza.



## 6.8 Telekomunikacja i teleinformatyzacja

W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji w Studium zakłada się sukcesywny rozwój sieci, w szczególności światłowodowej i bezprzewodowej zgodnie z zapotrzebowaniem oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury teleinformatycznej i telekomunikacyjnej.

Na całym terenie gminy dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty Europejskiej, państwa, regionu lub gminy wszelkich sieci i urządzeń przesyłowych, w tym również niewskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi. Przy czym dopuszcza się realizację wolnostojących masztów antenowych wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem O-1U.

## 7 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Obszarami, na których rozmieszczone będą najważniejsze inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznaczone w Studium są:

- drogi gminne,
- drogi rowerowe,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone obiekty gminnej infrastruktury technicznej;
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone gminne obiekty usług publicznych, w szczególności usług: administracji, bezpieczeństwa publicznego i bezpieczeństwa państwa, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, łączności,
- cmentarze,
- publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki.

Lokalizacja inwestycji celu publicznego może być dopuszczona na całym obszarze miasta, także poza wymienionymi wyżej obszarami, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

## 8 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13180, przewiduje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- przebudowa i rozbudowa kolejowej infrastruktury liniowej – budowa drugiego toru linii kolejowej nr 47 na odcinku od Podkowy Leśnej do Grodziska Mazowieckiego,
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa – Kamion – zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego (w planie województwa klasa tej drogi nie została określona jednoznacznie, plan dopuszcza klasy: GP, G i Z).

Obszarem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w Podkowie Leśnej jest również pas drogi powiatowej tj. ulice Brwinowska i Jana Pawła II.

Ponadto nie ma konieczności rezerwowania innych terenów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>21</sup>.



Rysunek 10. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym  
Opracowanie własne

<sup>21</sup> Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.

## **9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>22</sup> nakazują określenie w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszarów, które wymagają przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej.

Na obszarze Podkowy Leśnej brak jest obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

W Studium dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* jako *tereny obiektów o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m kw.* Dla obszarów tych istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **10 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Obowiązujące plany miejscowe obejmują swym zasięgiem obszar 1008,95 ha, co stanowi 99,8% terenu gminy. Docelowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny zostać sporządzone dla obszaru całej gminy. Obecnie tereny bez obowiązującego planu miejscowego to działki ewidencyjne: nr 4/1 w obrębie 0001, nr 15, 16, 171 w obrębie 0002 i nr 170 w obrębie 0008, a także działka ewidencyjna nr 4 w obrębie 0002 oraz działka ewidencyjna nr 93 w obrębie 0011, dla których plan miejscowy został unieważniony wyrokami WSA. Dodatkowo działka ewidencyjna nr 238/1 w obrębie 0002 nie została ujęta na rysunku planu.

---

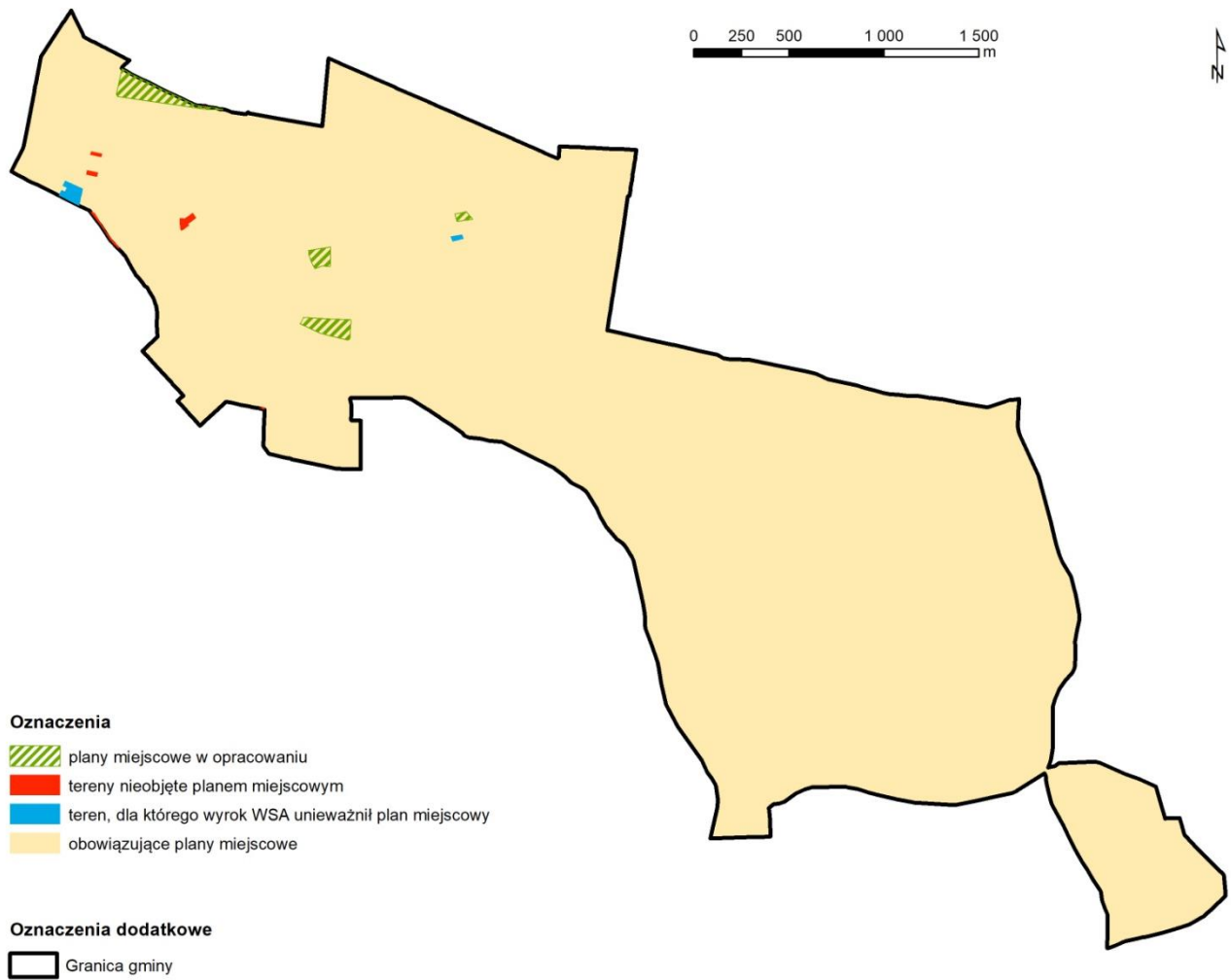
<sup>22</sup> Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.

W trakcie sporządzania są obecnie cztery projekty planów miejscowych, zgodnie z następującymi uchwałami:

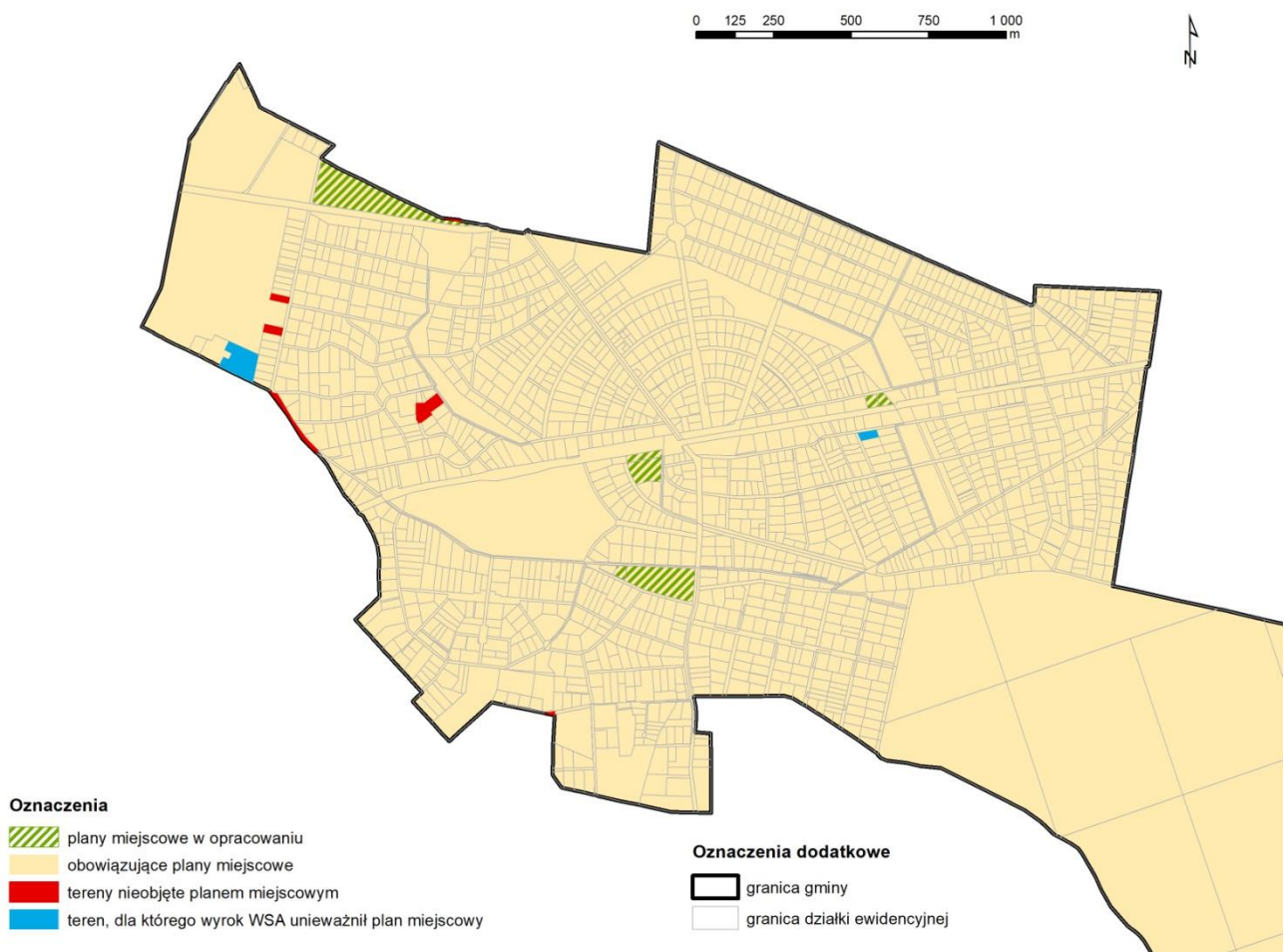
- Nr 308/XLV/2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki ewidencyjne nr 3/1, 3/2, 3/3 i 148 z obrębu 0009 położone w Mieście Podkowa Leśna,
- Nr 309/XLV/2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki ewidencyjne nr 19 i 20 z obrębu 0007 położone w Mieście Podkowa Leśna,
- Nr 310/XLV/2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr ew. 4/2 z obrębu 0001 w Podkowie Leśnej,
- Nr 328/XLVIII/2018 z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki ewidencyjne nr 190 i 191 z obrębu 0004 położone w Mieście Podkowa Leśna.

Ponadto wskazane jest ciągłe 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 planach miejscowych.

2020



Rysunek 11. Sytuacja planistyczna gminy  
Opracowanie własne



Rysunek 12. Sytuacja planistyczna gminy – część miejska  
Opracowanie własne

Brak jest na obszarze Podkowy Leśnej gruntów rolnych, dla których obowiązkowa jest zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze. Zgodnie z art. 10a grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast nie wymagają przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne to wszystkie grunty leśne, które wskazane są w studium pod funkcje nieleśne, przy czym na terenach, na których występują grunty leśne, w studium wskazano przeznaczenie o charakterze nieleśnym, a na etapie sporządzania planu miejscowego Burmistrz nie uzyska zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych, przeznaczenia o charakterze leśnym. Dopuszcza się również pozostawienie gruntów leśnych według ewidencji gruntów i budynków jeśli zachodzą przesłanki do pozostawienia tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu.

## 11 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

### 11.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Ze względu na niewielkie powierzchniowo grunty orne oraz ich niską jakość wynikającą z niekorzystnych warunków przyrodniczo-glebowych, środowisko na obszarze Podkowy Leśnej nie jest przydatne dla rozwoju funkcji rolniczej. Na istniejących większych płatach terenów rolniczych wskazuje się jako kierunek zagospodarowania realizację zalesień jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych, przy czym dopuszcza się pozostawienie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych według ewidencji gruntów i budynków jeśli zachodzą przesłanki do pozostawienia tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu.

### 11.2 Leśna przestrzeń produkcyjna

Dla terenów lasów ustala się następujące kierunki i zasady kształtowania:

- zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych ustawy z dnia z dnia 28 września 1991 r. o lasach<sup>23</sup> i *Planu Urządzania Lasu*,
- utrzymanie istniejących zasobów przyrodniczych,
- na obszarach leśnych wskazanych w studium zakazuje się realizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną, przy czym dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń celu publicznego oraz urządzeń rekreacji i turystyki zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium i przepisami odrębnymi,
- przy realizacji dolesień należy uwzględniać warunki siedliskowe.

Główne kierunki działań w zakresie ochrony lasów zawarte zostały w rozdziale 4.5. Jak wspomniano wcześniej większość gruntów leśnych w części zurbanizowanej, położonych na terenach działek budowlanych, nie jest lasami w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach<sup>24</sup>. Ich ochrona nie jest zatem skuteczna. Wskazuje się, że słusznym byłaby zmiana przeznaczenia gruntów w części miejskiej Podkowy Leśnej na cele nieleśne. Roślinność ta świadczy o charakterze Podkowy Leśnej i powinna być zachowana, jako element kompozycji urbanistycznej miasta a nie jako obszar prowadzenia gospodarki leśnej.

## 12 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, występują natomiast tereny zagrożone podtopieniami, dla

<sup>23</sup> Dz. U. 2020 poz. 6 z późn. zm.

<sup>24</sup> Dz. U. 2020 poz. 6 z późn. zm.

których ryzyko zalewania wynosi raz na 100 lat. Więcej informacji na ten temat zawarto w części I Studium w rozdziale 5.1.2.

### **13 OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### **14 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

### **15 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Obszarami wymagającymi przekształceń są rejonny wskazane na rysunku kierunków studium oznaczeniem *miejsca wymagające poprawy ładu przestrzennego*. Działania naprawcze w tych fragmentach miasta opisano w rozdziale 1.

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują tereny wymagające rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### **16 OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują tereny zdegradowane.

### **17 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na obszarze gminy Podkowa Leśna występują tereny zamknięte. Są to: teren Ośrodka recepcyjnego dla cudzoziemców starających się o status uchodźcy Urzędu ds. Cudzoziemców (Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji) położony w Lesie Młochowskim oraz kompleks wojskowy w rejonie ulic Sienkiewicza i Ejsmonda. Tereny te oznaczono na rysunku kierunków studium oznaczeniem - „granice terenów zamkniętych”.

Powyższe tereny zamknięte nie posiadają i nie wymagają ustanowienia stref ochronnych.

### **18 SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Po przeprowadzeniu analizy uwarunkowań dotyczących Miasta Ogrodu Podkowa Leśna zaproponowano jego podział ze względu na dominującą funkcję – na Strefy Funkcjonalne oraz ze



względu na charakter krajobrazu – na Enklawy Krajobrazowe. Określając kierunki zmian, a także dopuszczalne przeznaczenie poszczególnych obszarów i wskazane dla nich wskaźniki urbanistyczne kierowano się nadrzędnym celem – koniecznością zachowania unikatowego charakteru założenia urbanistycznego jakim jest Miasto Ogród Podkowa Leśna. Podstawowym założeniem studium jest zachowanie cennego krajobrazu miasta i harmonijnego współistnienia jego najważniejszych składowych tj.: wyjątkowego układu urbanistycznego, dominującej funkcji zabudowy – mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym także o charakterze rezydencjonalnym oraz dużego udziału zieleni – na znacznym obszarze miasta o charakterze leśnym. Studium dąży również do podniesienia jakości przestrzeni mających szczególne znaczenie dla mieszkańców tj.: głównych przestrzeni reprezentacyjnych miasta oraz miejsc sprzyjających nawiązywaniu więzi społecznych takich jak tereny zieleni urządzonej i place miejskie. Mając na uwadze zasadę zrównoważonego rozwoju w studium wskazano również obszary predysponowane do pełnienia funkcji usługowych. Są to te fragmenty miasta, na których wprowadzenie ww. funkcji nie przyczyni się do zaburzenia układu urbanistycznego Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej, a korzystnie wpłynie na jego ekonomiczne funkcjonowanie (rejon na północ od trasy 719) oraz utrzymanie i wzmacnianie funkcji centrotwórczych występujących w centralnej części miasta (w rejonie dworca Podkowa Leśna Główna).

## MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Akty prawne:

1. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. 2020 poz. 6 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2017 poz. 1161).
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1219).
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2020 poz. 282 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2020 poz. 55)
7. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2020 poz. 310).

## SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Podział gminy na strefy funkcjonalne – część miejska .....	5
Rysunek 2. Podział miasta na enklawy krajobrazowe .....	6
Rysunek 3. Enklawy krajobrazowe – część miejska .....	7
Rysunek 4. Kompozycja urbanistyczna .....	10
Rysunek 5. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy .....	21
Rysunek 6. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej .....	22
Rysunek 7. Wybrane kierunki studium w zakresie ochrony środowiska .....	27
Rysunek 8. Ochrona zabytków .....	38
Rysunek 9. Kierunki rozwoju komunikacji.....	43
Rysunek 10. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	50
Rysunek 11. Sytuacja planistyczna gminy .....	53
Rysunek 12. Sytuacja planistyczna gminy – część miejska .....	54

## SPIS TABEL

Tabela 1. Obiekty budowlane postulowane do objęcia ochroną w możliwym zakresie.....	40
Tabela 2. Pomniki, krzyże, miejsca pamięci postulowane do objęcia i utrzymania ochrony w sporządzanych w przyszłości dokumentach planistycznych.....	41
Tabela 3. Zabytki archeologiczne – strefy ochrony konserwatorskiej postulowane do objęcia i utrzymania ochrony w sporządzanych w przyszłości dokumentach planistycznych .....	41