



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

# MIASTA PODKOWA LEŚNA



# DLACZEGO ZMIENIAMY STUDIUM?

## CO TO JEST STUDIUM?

DOKUMENT OKREŚLAJĄCY  
POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ MIASTA

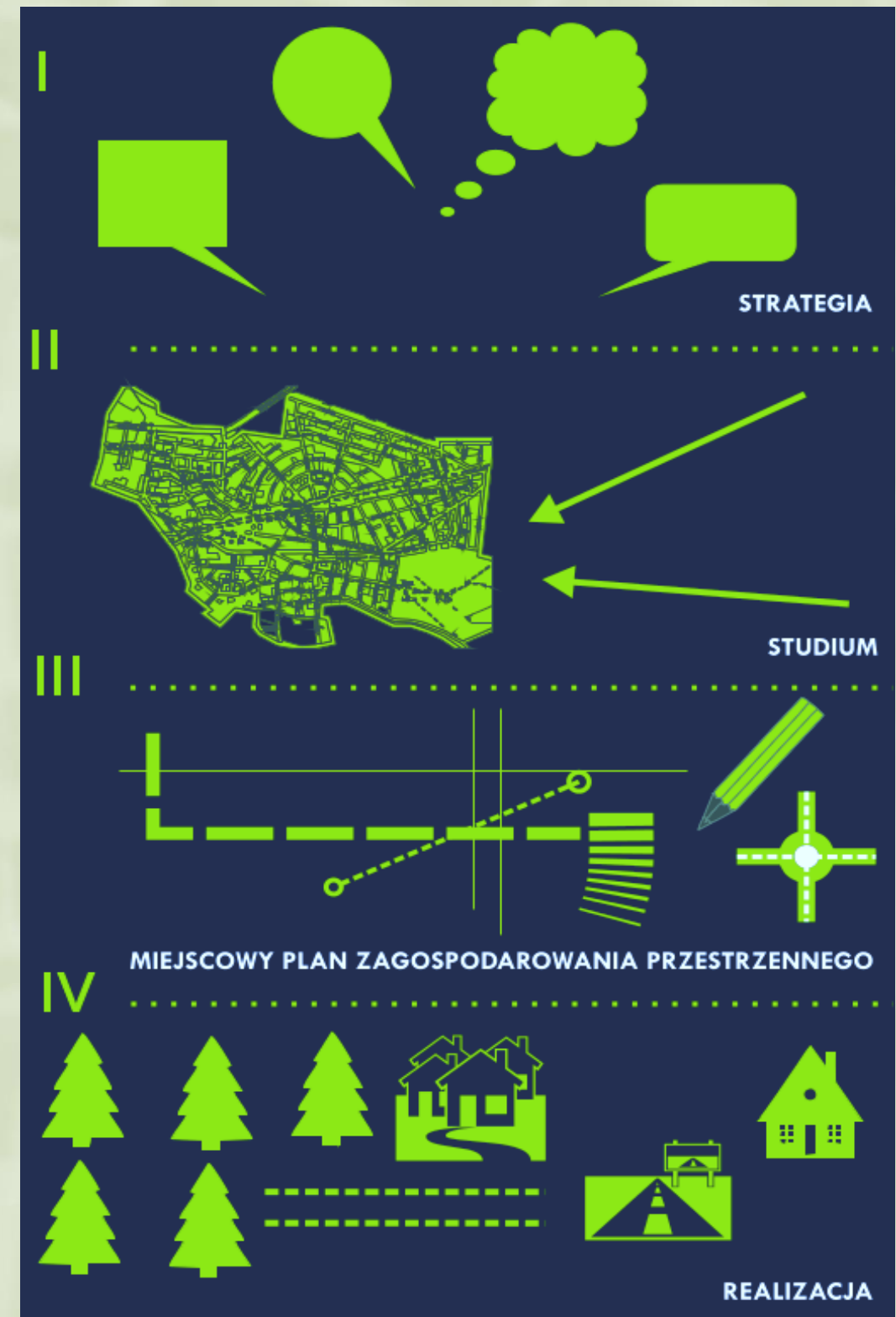
PUNKT WYJŚCIA DO ZASAD USTALANYCH  
W PLANACH MIEJSCOWYCH

## DLACZEGO ZMIENIAMY STUDIUM?

AKTUALIZACJA DOKUMENTU ZGODNIE  
Z OBECNIE OBOWIĄZUJĄCYMI NORMAMI  
PRAWNYMI I UWARUNKOWANIAM

ODPOWIEDŹ NA SKŁADANE WNIOSKI  
(W TYM AKTUALIZACJA WSKAŹNIKÓW)

ZAPROPONOWANIE NOWYCH ROZWIĄZAŃ  
PLANISTYCZNYCH DLA WYBRANYCH  
FRAGMENTÓW MIASTA



# ETAPY PROCEDURY

## STOPIEŃ ZAAWANSOWANIA PRAC

### PODJĘCIE UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU ZBIERANIE WNIOSKÓW

W TYM PUNKT KONSULTACYJNY, SPOTKANIA  
I WARSZTATY, SPACER BADAWCZY

### PRZYGOTOWANIE PROJEKTU UZGADNIANIE I OPINIOWANIE

### WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W TYM DYSKUSJE PUBLICZNE

### ZBIERANIE UWAG DO PROJEKTU

### ROZPATRZENIE UWAG

### AKTUALIZACJA WYBRANYCH ELEMENTÓW

### UCHWALENIE STUDIUM

### NADZÓR WOJEWODY

## JAK POWSTAJE STUDIUM?

UDZIAŁ MIESZKAŃCÓW FAZA PROCESU

Informacja o przystąpieniu  
do sporządzania studium  
- prasa lokalna  
- strony internetowe  
- tablice ogłoszeń



### DECYZJA



**RADA MIASTA**  
decyduje o przystąpieniu  
do sporządzania studium

**BURMISTRZ MIASTA**  
prowadzi procedurę od strony  
formalnej i merytorycznej



WNIOSKI

### PROJEKT



**PROJEKTANCI I URZĘDNICY**  
przygotowują projekt studium  
i uzgadniają go m.in. z:  
- konserwatorem zabytków  
- służbami ochrony środowiska  
- sąsiednimi gminami



DYSKUSJA  
PUBLICZNA

UWAGI

### WYŁOŻENIE



**PROJEKTANCI I URZĘDNICY**  
uczestniczą w wyłożeniu projektu  
studium do publicznego wglądu  
oraz prezentują go podczas  
dyskusji publicznej

### UCHWALENIE



**RADA MIASTA**  
głosuje nad projektem

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**  
- określa politykę przestrzenną  
miasta  
- jest wiążące przy sporządzaniu  
planów miejscowych



# STRUKTURA DOKUMENTU

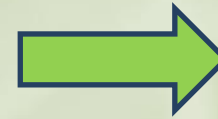
## **UCHWAŁA** W SPRAWIE UCHWALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PODKOWA LEŚNA

### **ZAŁĄCZNIKI** DO UCHWAŁY

- 1) TEKST STUDIUM, SKŁADAJĄCY SIĘ Z DWÓCH CZĘŚCI:
  - I – „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”
  - II – „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”;
- 2) RYSUNEK „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”
- 3) RYSUNEK „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”
- 4) ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU STUDIUM
- 5) DANE PRZESTRZENNE

# STRUKTURA DOKUMENTU

## UWARUNKOWANIA

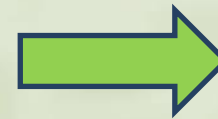


## KIERUNKI

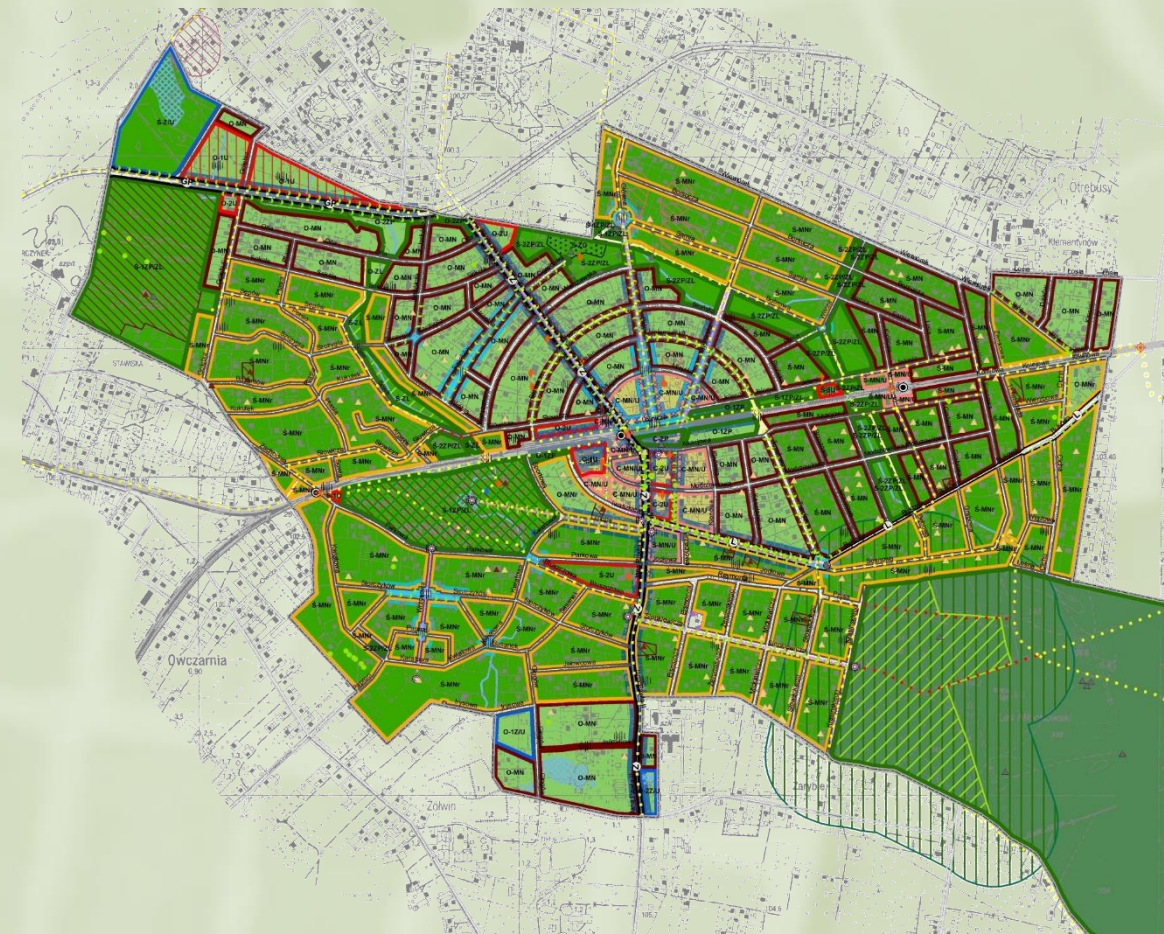
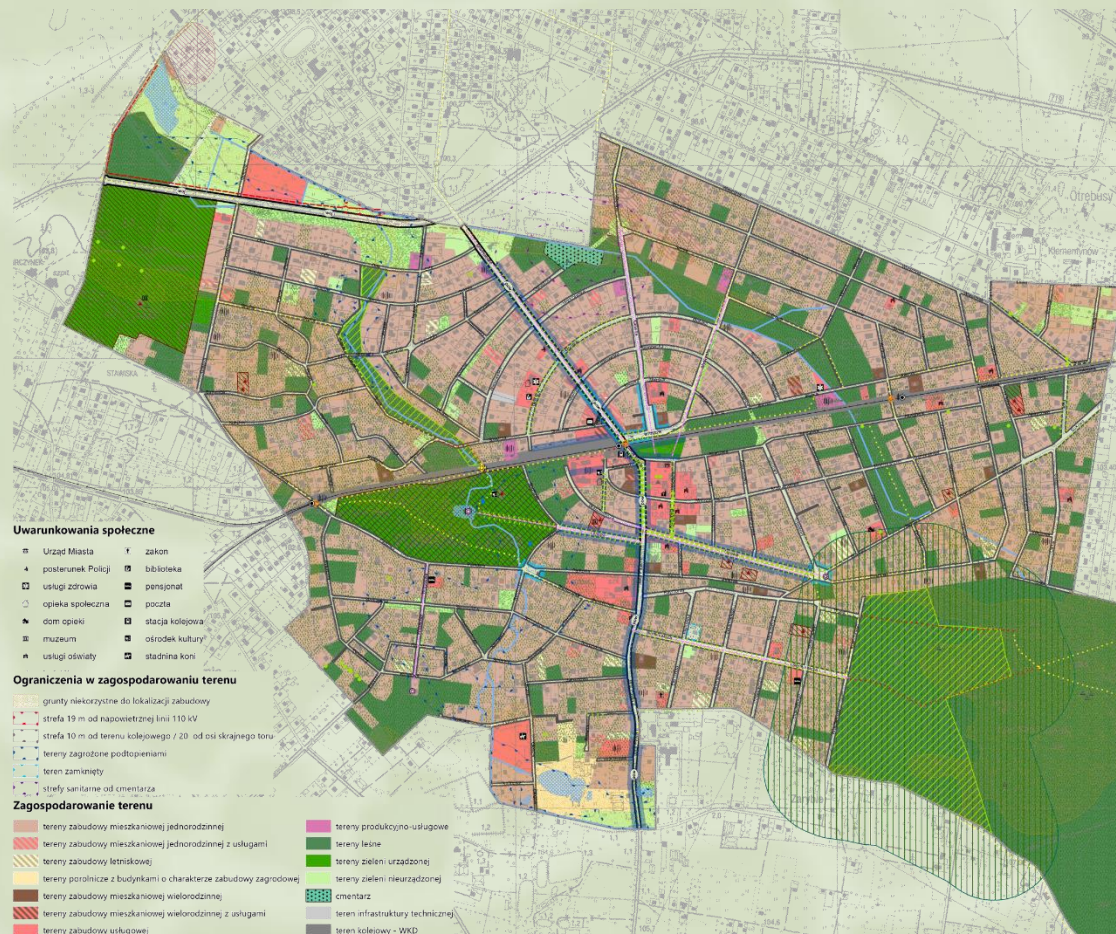
CZĘŚĆ ANALITYCZNA  
DOTYCZĄCA STANU ISTNIEJĄCEGO

CZĘŚĆ PROJEKTOWA  
DOTYCZĄCA STANU PLANOWANEGO

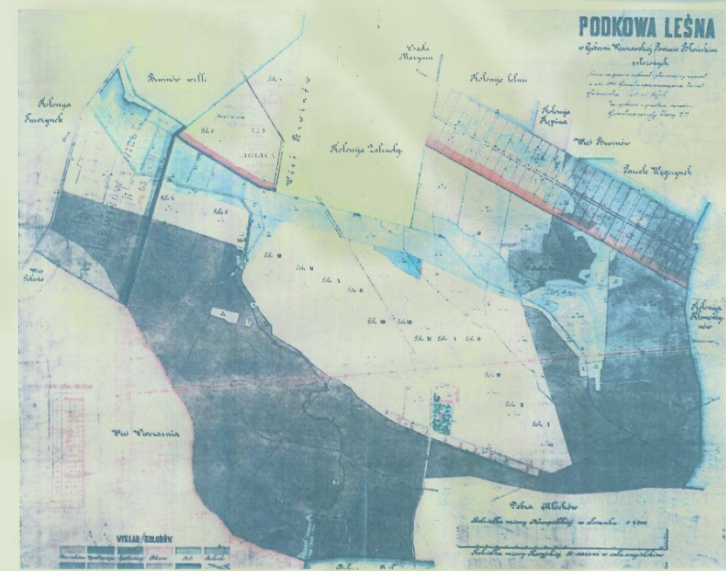
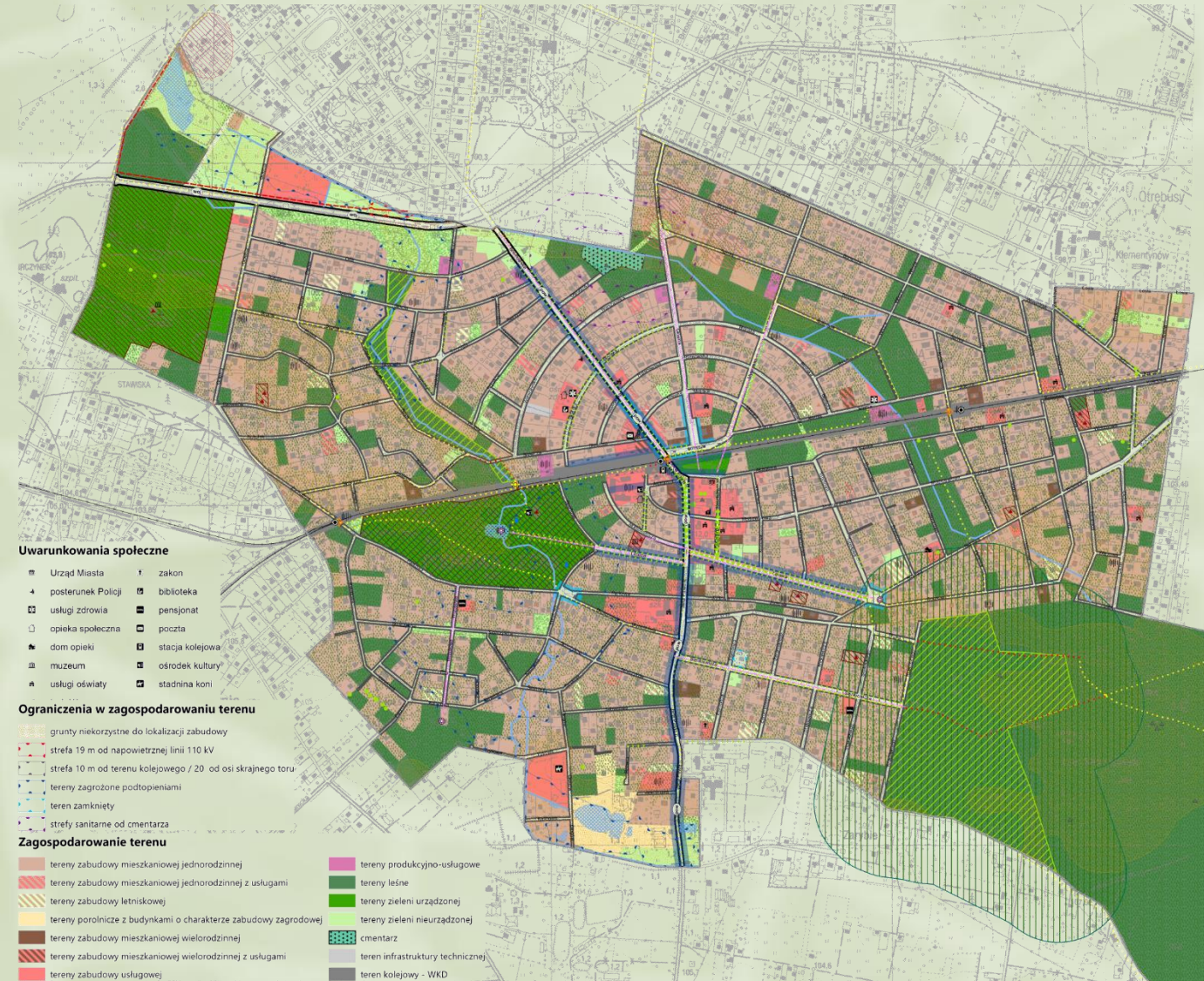
## JAK JEST?



## JAK BĘDZIE?



# INWENTARYZACJA I ANALIZY



INWENTARYZACJA I ANALIZY DOSTĘPNYCH MATERIAŁÓW, W TYM WYDAWNICTWA TOWARZYSTWA PRZYJACIÓŁ MIASTA OGRODU PODKOWA LEŚNA


# INWENTARYZACJA I ANALIZY


0 125 250 500 750 1 000  
m



0 125 250 500 750 1 000  
m



 powierzchnia zabudowana większa niż dopuszczona w mpzp

 wskaźnik intensywności zabudowy większy niż dopuszczony w mpzp

# OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

## OBSZARY OBJĘTE FORMĄ OCHRONY PRZYRODY:

### REZERWATY PRZYRODY:

- PARÓW SÓJEK
- IM. BOLESŁAWA HRYNIEWIECKIEGO
- ZABORÓW IM. WITOLDA TYRAKOWSKIEGO

### WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

### ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY LEŚNY PARK MIEJSKI

### POMNIKI PRZYRODY





# OCHRONA ZABYTEKÓW

## ZABYTEKI OBJĘTE FORMĄ OCHRONY ZABYTEKÓW:

- WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW:

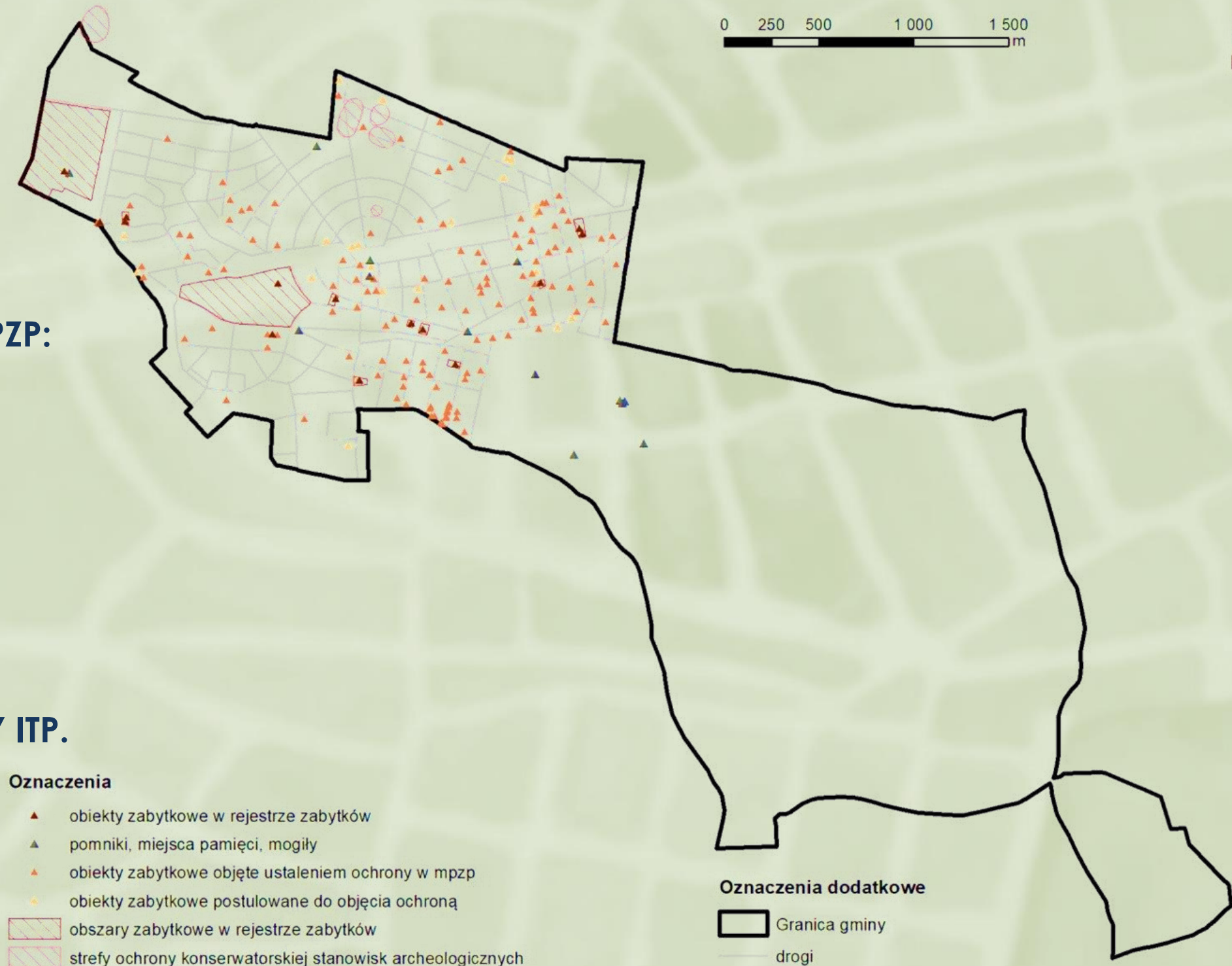
- OBIEKTY: 12
- OBSZARY: 3

- OBJĘTE OCHRONĄ W MPZP:

- OBIEKTY: 127
- OBSZARY: 6

## WSKAZANIE ZABYTEKÓW POSTULOWANYCH DO OBJĘCIA OCHRONĄ

- 28 OBIEKTÓW, W TYM BUDYNKI, POMNIKI, FIGURY ITP.



# PODSTAWOWE SPOSTRZEŻENIA

## DLACZEGO PODKOWA LEŚNA JEST WYJĄTKOWA?

ORYGINALNY I ZABYTKOWY UKŁAD URBANISTYCZNY

LEŚNY CHARAKTER MIASTA – ZIELONE PIERZEJE ULIC, TERENY ZIELENI, ALEJE, LASY

DOMINUJĄCA FUNKCJA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

WIELE CENNYCH I ZABYTKOWYCH OBIEKTÓW ARCHITEKTURY

## JAK MOŻE SIĘ ROZWIJAĆ PODKOWA LEŚNA?

DALSZY ROZWÓJ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - GŁÓWNIENIE NA PUSTYCH DZIAŁKACH

DALSZY ROZWÓJ USŁUG CENTROTWÓRCZYCH W REJONIE STACJI PODKOWA LEŚNA GŁÓWNA

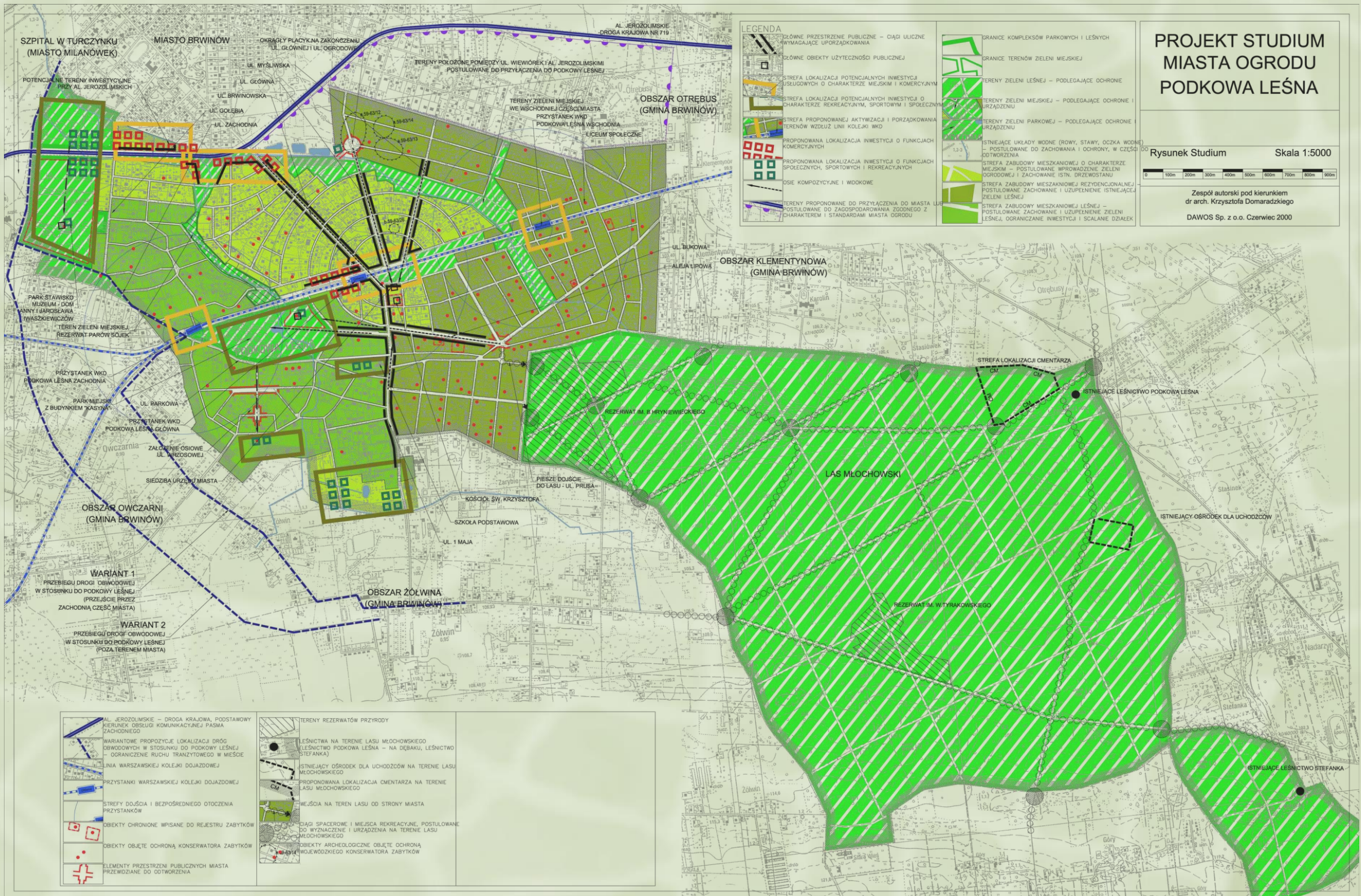
ROZWÓJ FUNKCJI USŁUGOWYCH POZA NAJCENNIJSZYMI OBSZARAMI  
HISTORYCZNEJ PARCELACJI

## JAKIE INWESTYCJE NIE POWINNY SIĘ POJAWIAĆ W PODKOWIE LEŚNEJ?

OBIEKTY UCIAŹLIWE NP. PRODUKCJA ORAZ SKŁADY I MAGAZYNY

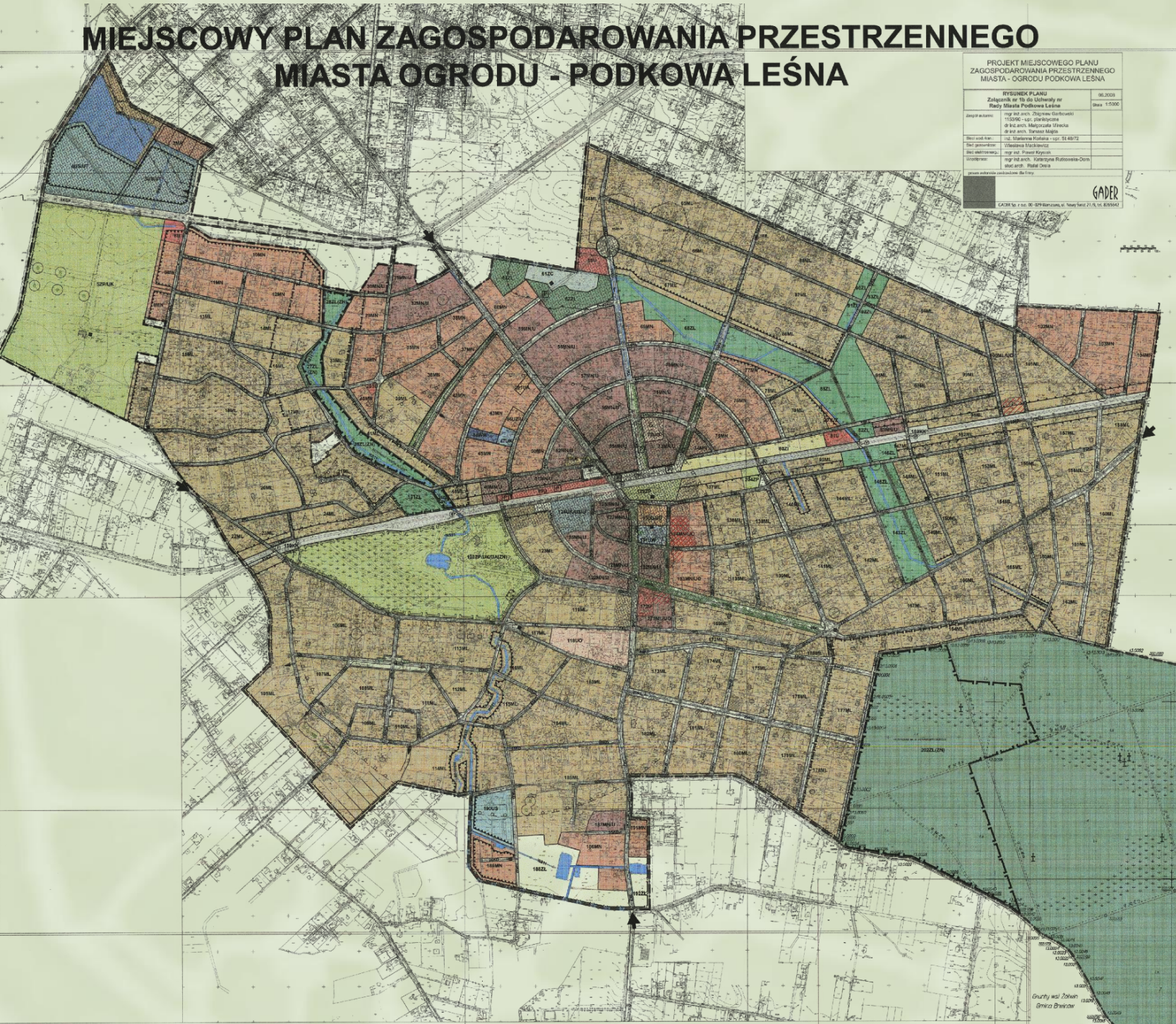
ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

## OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM



# OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE

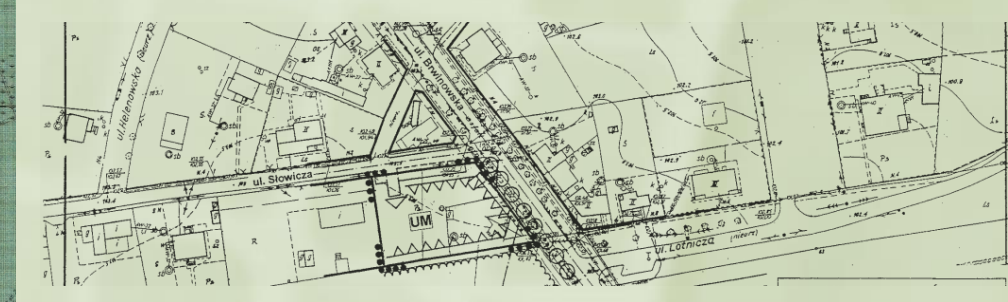
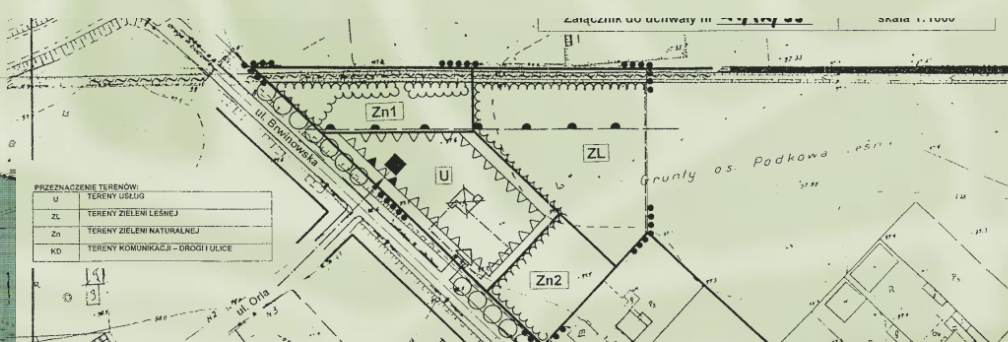
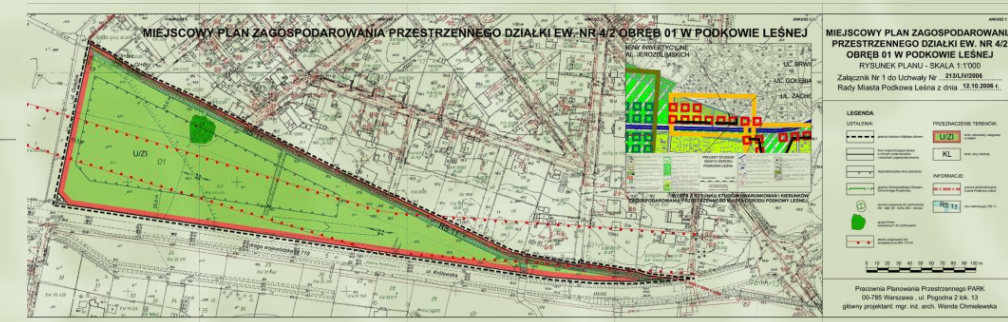
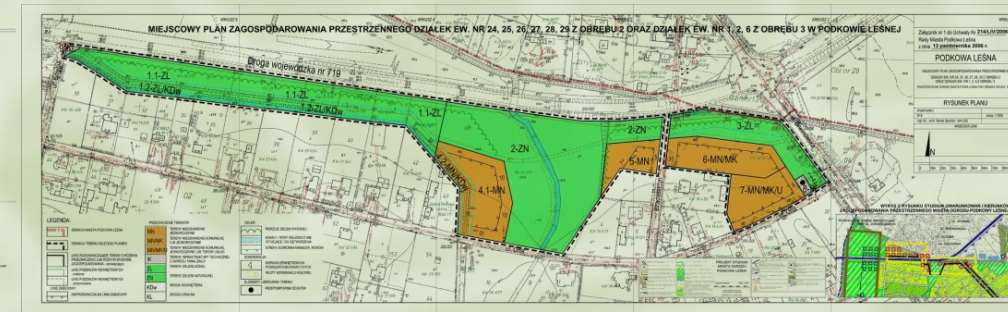
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OGRODU - PODKOWA LEŚNA



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA - OGRODU PODKOWA LEŚNA

RYSUnek PLANU	10.2020
Załącznik nr 1b do Uchwały nr Rady Miasta Podkowa Leśna	Skala 1:5000
Projektant:	mgr inż. arch. Zdzisław Górecki
Wykonawca:	mgr inż. arch. Piotr Kopycki
Opis:	mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Corn
Wzrost:	mgr inż. arch. Rafał Dera
Wzrost:	mgr inż. arch. Katarzyna Rutkowska-Corn
Wzrost:	mgr inż. arch. Rafał Dera

GADER



# KIERUNKI

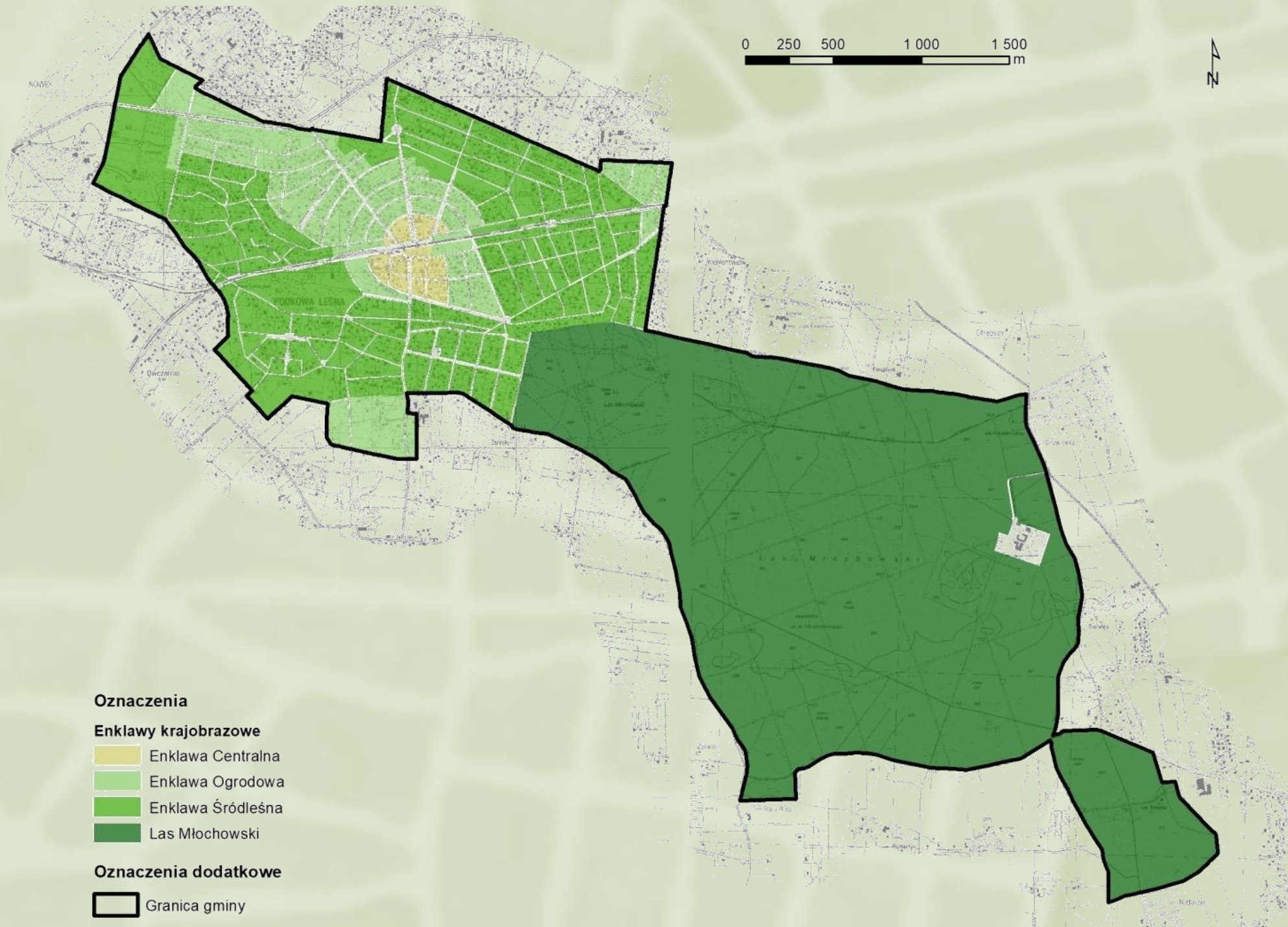
## PODZIAŁ NA STREFY KRAJOBRAZOWE - ENKLAWY

ENKLAWA ŚRÓDLEŚNA

ENKLAWA OGRODOWA

ENKLAWA CENTRALNA

LAS MŁOCHOWSKI



# KIERUNKI

## PODZIAŁ NA STREFY KRAJOBRAZOWE - ENKLAWY

ENKLAWA ŚRÓDLEŚNA

ENKLAWA OGRODOWA

ENKLAWA CENTRALNA

LAS MŁOCHOWSKI

0 125 250 500 750 1000 m

12

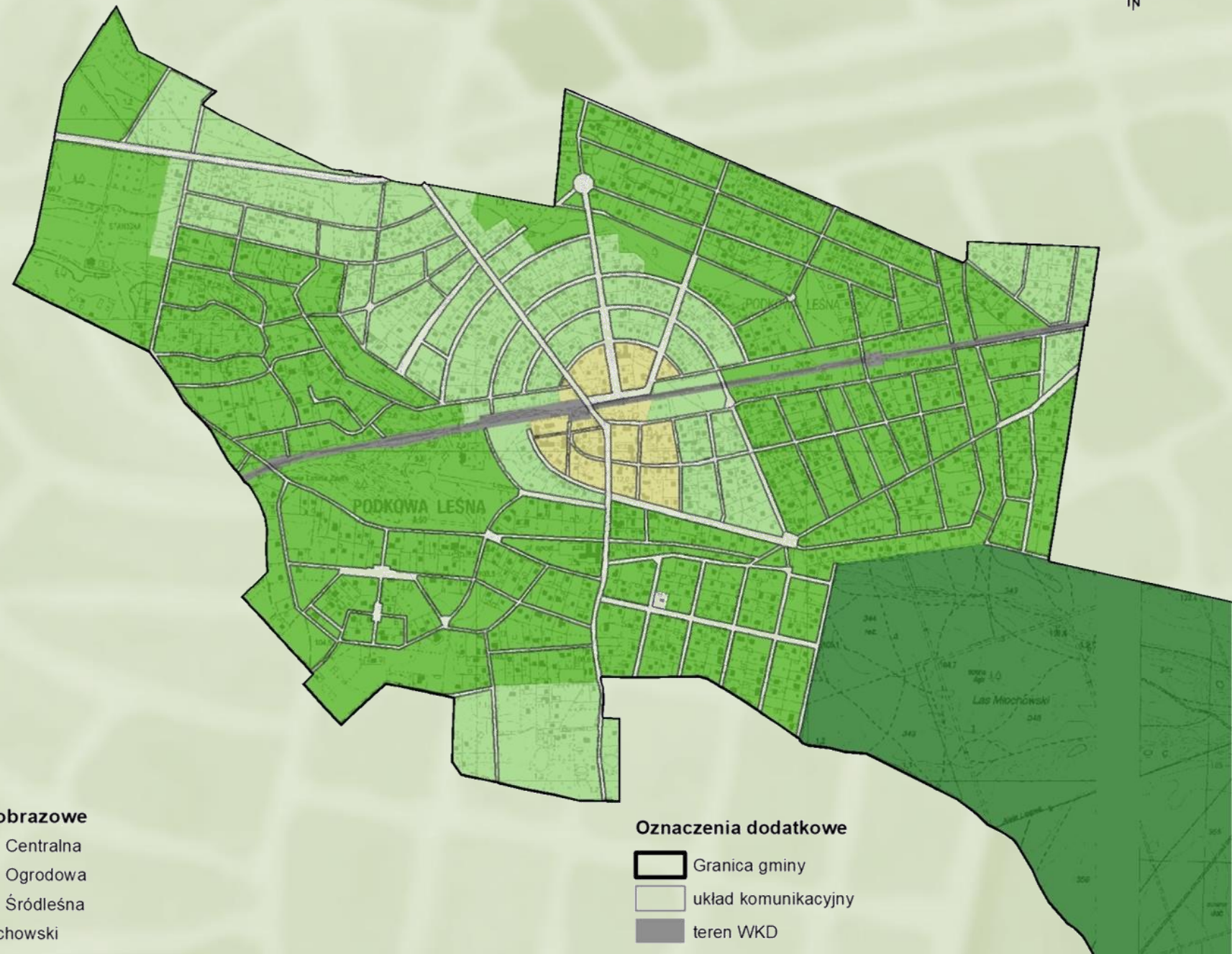
### Oznaczenia

#### Enklawy krajobrazowe

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

### Oznaczenia dodatkowe

- Granica gminy
- układ komunikacyjny
- teren WKD



# KIERUNKI

## PODZIAŁ NA STREFY FUNKCJONALNE

ZIELENI

REKREACJI

ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
REZYDENCJONALNEJ

ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ

ZABUDOWY MIESZKANIOWO -  
USŁUGOWEJ







USŁUG

0 125 250 500 750 1 000 m





1-2

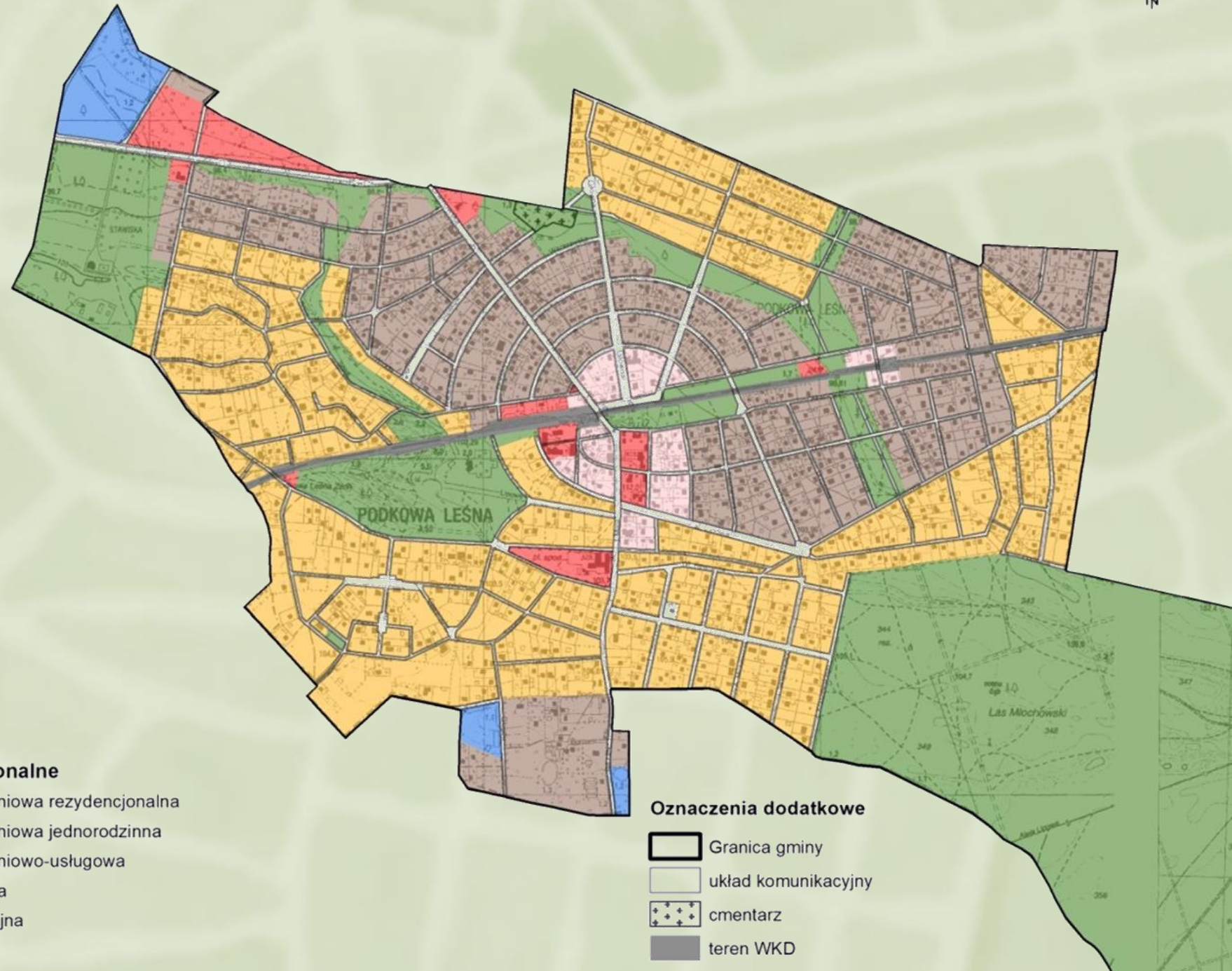
### Oznaczenia

#### Strefy funkcjonalne

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

### Oznaczenia dodatkowe

-  Granica gminy
-  układ komunikacyjny
-  cmentarz
-  teren WKD



# KIERUNKI

## OZNACZENIA







POŁĄCZENIE STREF  
OZNACZA KIERUNKI  
PRZEZNACZENIA TERENU NP.:

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





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

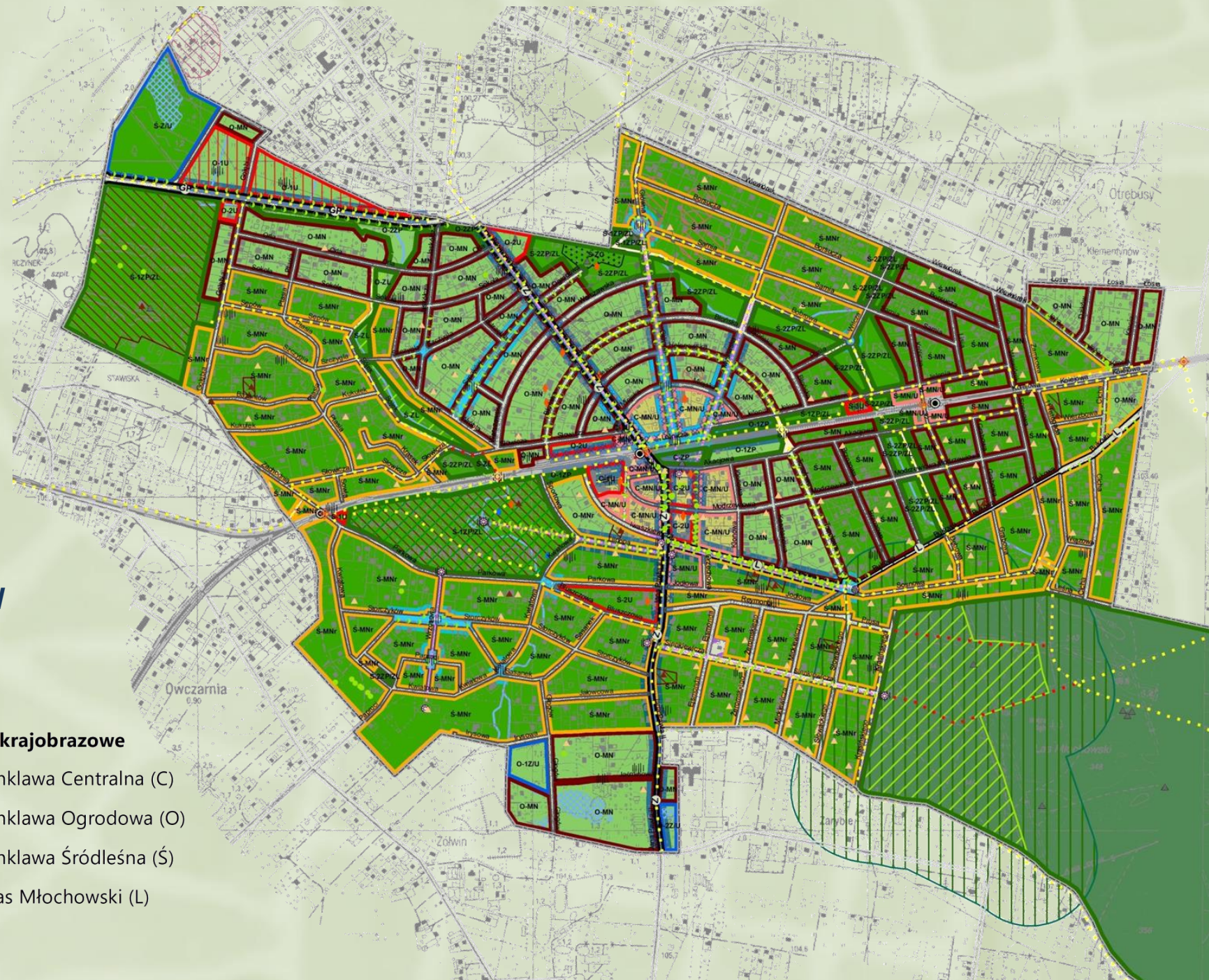
**C-U** – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W  
ENKLAWIE CENTRALNEJ

### Strefy funkcjonalne

-  mieszkaniowa rezydencjonalna (MNR)
-  mieszkaniowa jednorodzinna (MN)
-  mieszkaniowo-usługowa (MN/U)
-  usługowa (U)
-  rekreacyjna (Z/U)
-  zieleni (ZP, ZL, ZP/ZL, ZC)

### Enklawy krajobrazowe

-  Enklawa Centralna (C)
-  Enklawa Ogrodowa (O)
-  Enklawa Śródleśna (Ś)
-  Las Młochowski (L)





## KIERUNKI

### Środowisko przyrodnicze

- pomniki przyrody
- pomniki przyrody - aleje drzew
- najważniejsze układy zieleni towarzyszące ulicom i podkreślające kompozycję przestrzenną miasta

- ▨ rezerваты przyrody
- ▨ strefa ograniczeń od rezerwatu
- ▨ zespół przyrodniczo-krajobrazowy
- ▨ strefy sanitarne od cmentarza
- wody powierzchniowe - cieki
- ▨ wody powierzchniowe - akweny

Cały obszar Podkowi Leśnej znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

### Ochrona zabytków

- ▲ pomniki, miejsca pamięci, mogiły
- ▲ obiekty zabytkowe w rejestrze zabytków
- obiekty zabytkowe poza rejestrze zabytków
- ▨ obszary zabytkowe w rejestrze zabytków
- ▨ strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

### Ład przestrzenny

- zamknięcia widokowe
- rejon preferowanej lub możliwej lokalizacji inwestycji o funkcjach usługowych
- osie kompozycyjno-widokowe
- ▨ place i poszerzenia ulic
- ▨ główne przestrzenie reprezentacyjne
- ▨ miejsca wymagające poprawy ładu przestrzennego

### Komunikacja

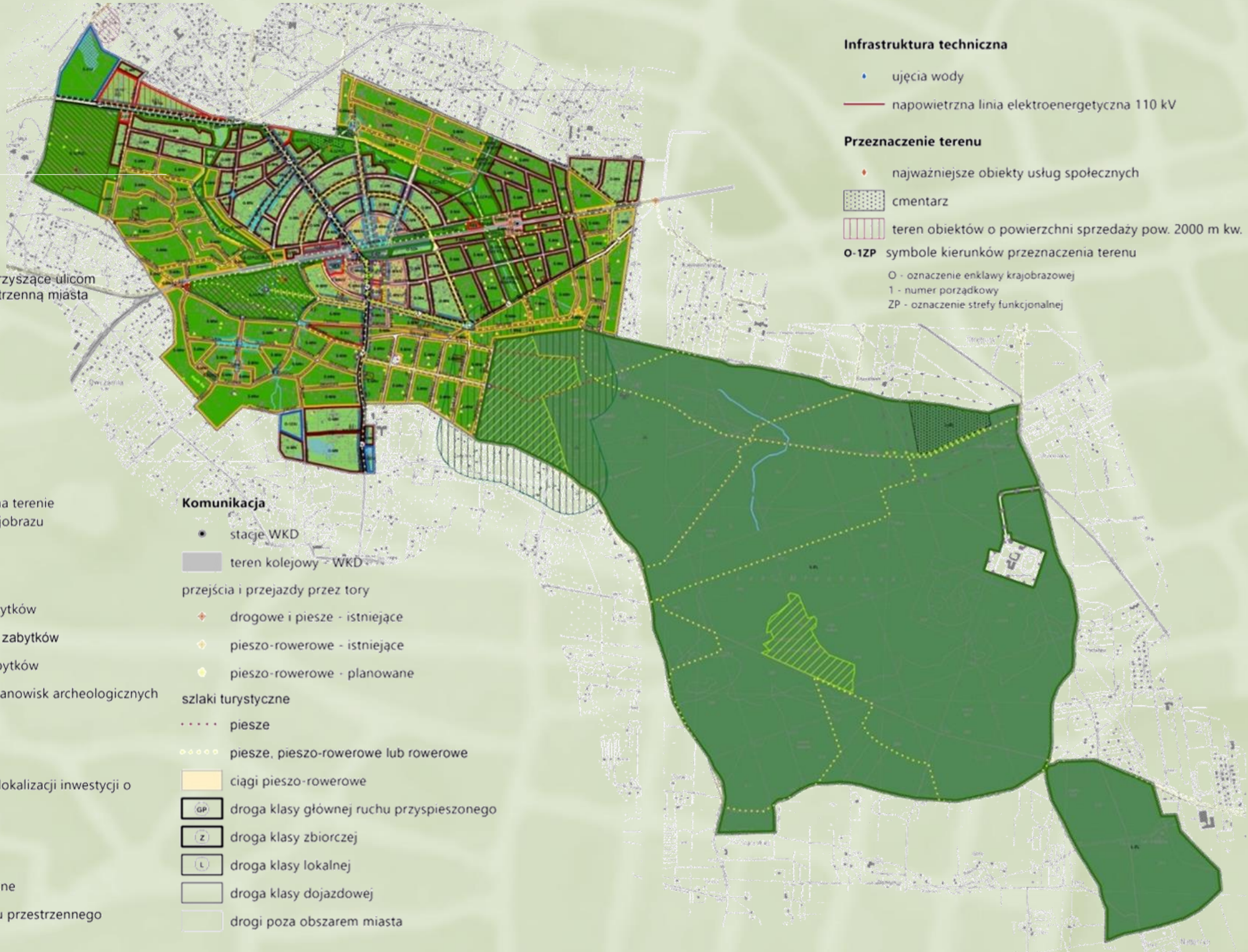
- stacje WKD
- ▨ teren kolejowy - WKD
- przejścia i przejazdy przez tory
- ♦ drogowe i piesze - istniejące
- ♦ pieszo-rowerowe - istniejące
- ♦ pieszo-rowerowe - planowane
- szlaki turystyczne
- piesze
- piesze, pieszo-rowerowe lub rowerowe
- ▨ ciągi pieszo-rowerowe
- GP droga klasy głównej ruchu przyspieszonego
- Z droga klasy zbiorczej
- L droga klasy lokalnej
- ▨ droga klasy dojazdowej
- ▨ drogi poza obszarem miasta

### Infrastruktura techniczna

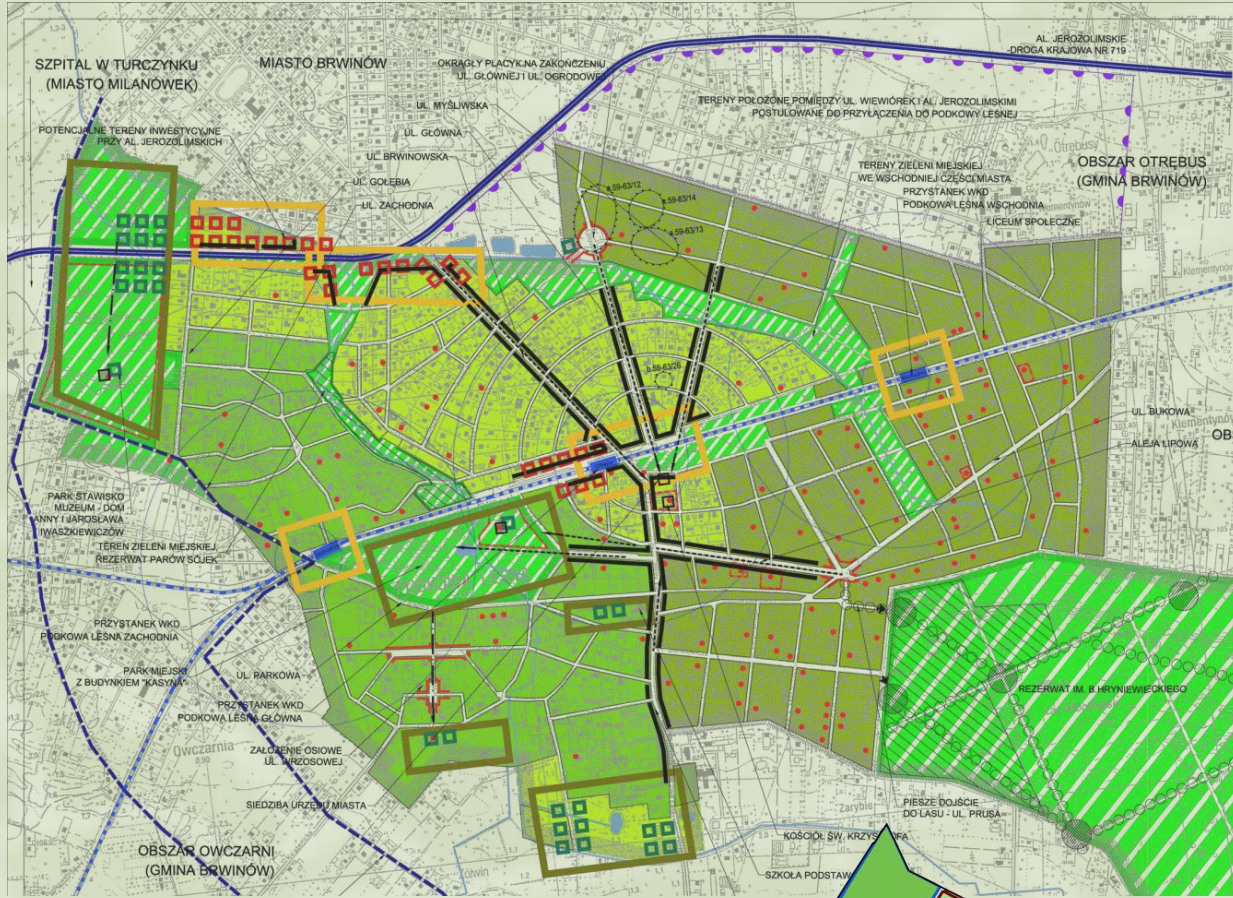
- ujęcia wody
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV

### Przeznaczenie terenu

- ♦ najważniejsze obiekty usług społecznych
- ▨ cmentarz
- ▨ teren obiektów o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m kw.
- O-1ZP symbole kierunków przeznaczenia terenu
- O - oznaczenie enklawy krajobrazowej
- 1 - numer porządkowy
- ZP - oznaczenie strefy funkcjonalnej



# Studium Miasta Ogrodu Podkowa Leśna



**OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM**



**OBOWIĄZUJĄCY PLAN**



**OZNACZENIA**

**Strefy funkcjonalne**

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

**podział Miasta na Enklawy:**

- Enklawa Miejska
- Enklawa Parkowa
- Enklawa Środkowa
- Las Młochowski

**PROJEKT STUDIUM – podział na strefy**

# KIERUNKI

## KOMPOZYCJA PRZESTRZENNA

**ODTWORZENIE NIECZYTELNYCH  
W STRUKTURZE MIASTA  
ELEMENTÓW  
UKŁADU URBANISTYCZNEGO**

**UTRZYMANIE:**

- UKŁADU ULIC
  - PLACÓW
  - KWARTAŁÓW ZABUDOWY
  - TERENÓW ZIELENI
- ZGODNYCH  
Z HISTORYCZNYMI PLANAMI**

**UPORZĄDKOWANIE  
I MIEJSCAMI POSZERZENIE  
ULIC I PLACÓW**

### Oznaczenia

kompozycje zieleni urządzonej towarzyszącej ulicom, w tym aleje i szpalery

••••• istniejąca wyróżniająca się zielenią towarzyszącą ulicom

••••• inne układy zieleni (w tym projektowane) podkreślające kompozycję przestrzenną miasta

kompozycyjny układ dróg

— geometryczny

— geometryczny-radiokoncentryczny

— naturalistyczny

— brak

×××× rejon preferowanej lub możliwej lokalizacji inwestycji o funkcjach usługowych

▭ tereny skwerów miejskich

▭ główne przestrzenie reprezentacyjne

■ tereny zieleni

■ inne tereny rekreacyjne i wypoczynkowe

zamknięcia widokowe

⊗ do wytworzenia

⊙ istniejące

— osie kompozycyjne i widokowe

⊥ miejsca wymagające poprawy ład przestrzennego

Oznaczenia dodatkowe

▭ Granica gminy

▭ teren WKD



# KIERUNKI

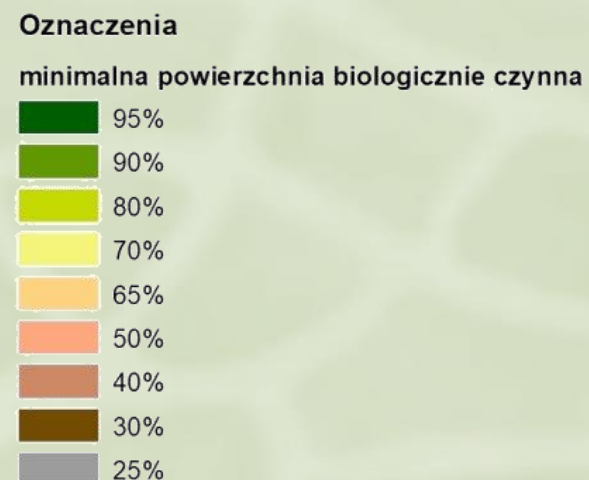
## WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

MINIMALNA POWIERZCHNIA  
BIOLOGICZNIE CZYNNA [%]

WSKAŹNIKI DOMINUJĄCE TO:  
70% i 80%

0 125 250 500 750 1 000  
m

42



Oznaczenia dodatkowe

Granica gminy

# KIERUNKI

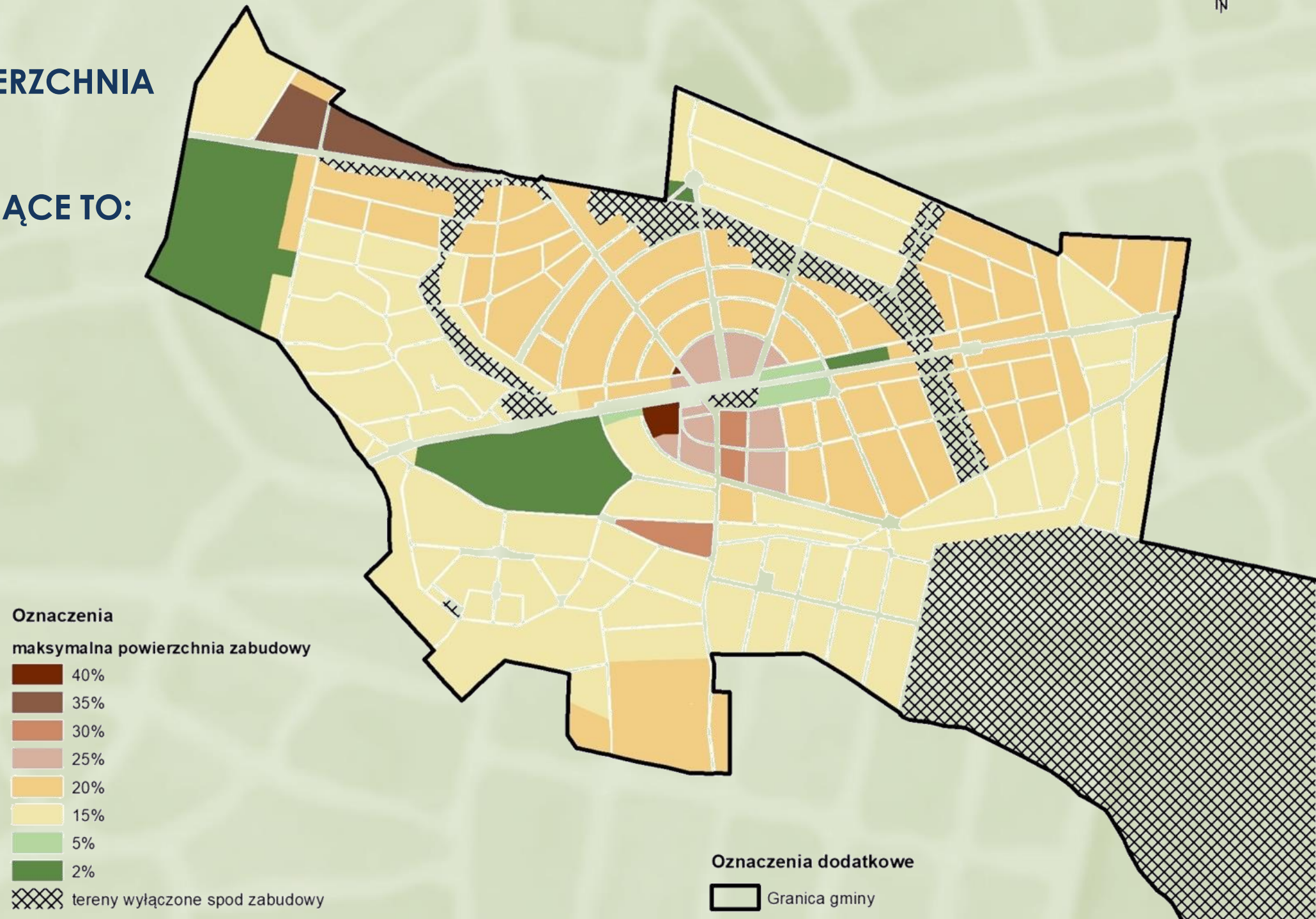
## WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY [%]

WSKAŹNIKI DOMINUJĄCE TO:  
15% i 20%



42



# KIERUNKI

## WYBRANE WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW NALEŻY USTALAĆ W NAWIĄZANIU DO ISTNIEJĄCEJ W OTOCZENIU ZABUDOWY HISTORYCZNEJ

DOPUSZCZA SIĘ ZACHOWANIE ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DOPUSZCZA SIĘ WYZNACZANIE TERENÓW ZIELENI NA WSZYSTKICH OBSZARACH

DOPUSZCZA SIĘ POZOSTAWIENIE GRUNTÓW W UŻYTKOWANIU LEŚNYM

ZAKAZUJE SIĘ REALIZACJI NOWYCH DRÓG INGERUJĄCYCH W ZABYTKOWY UKŁAD

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



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

# **MIASTA PODKOWA LEŚNA**

**DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ**