

Projekt

z dnia 14 lipca 2022 r.
zatwierdzony przez radcę prawnego Monikę
Płaszewską-Opalińską

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA**

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta
Podkowa Leśna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.), art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 172/XXIX/2016 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 11 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna, uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna, stanowiący załącznik nr 1, składający się z dwóch części: I – „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, oraz II – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”;
- 2) rysunek „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Podkowa Leśna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna, stanowiące załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. Traci moc uchwała Nr 117/XXIII/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 czerwca 2000 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta-ogrodu Podkowa Leśna”.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 2022
RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA Z DNIA 2022 ROKU

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PODKOWA LEŚNA

CZĘŚĆ I UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA PODKOWA LEŚNA

OPRACOWANIE:



KANON 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. Paulina Starczewska

mgr inż. arch. krajobrazu Marta Potocka

inż. Karolina Proszowska

Podkowa Leśna, 2022

SPIS TREŚCI

WSTĘP	9
1 Położenie i historia struktury przestrzennej miasta	10
1.1 Podsumowanie uwarunkowań wynikających z położenia i historii struktury przestrzennej miasta	18
2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	18
2.1 Koncepcja urbanistyczna i architektoniczna	19
2.2 Środowisko naturalne i krajobraz miasta	25
2.3 Podsumowanie uwarunkowań wynikających ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	28
3 Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie przestrzenne terenu miasta – inwentaryzacja urbanistyczna	29
3.1 Funkcja i charakter zabudowy istniejącej	30
3.1.1 Zabudowa mieszkaniowa	31
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rezydencjonalna	31
Zabudowa wielorodzinna	32
Zabudowa letniskowa	34
3.1.2 Zabudowa usługowa	34
Usługi zdrowia	36
Usługi kultury	36
Usługi sportu i rekreacji	36
Usługi kultu religijnego	36
Usługi oświaty	37
Inne usługi społeczne	37
3.2 Architektura Miasta Ogrodu Podkowa Leśna	38
3.2.1 Architektura dworkowa: tradycyjna i historyzująca	38
Dom Iwaszkiewiczów – Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów w Stawisku	38
Pałacyk Kasyno	39
Stacja Warszawskiej Kolei Dojazdowej	40
Siedziba Urzędu Miasta	40
Wille i domy	40
3.2.2 Architektura modernistyczna międzynarodowa	49
Kościół pw. św. Krzysztofa	49
Budynek stacji automatów telefonicznych	50
Wille i domy	51
3.2.3 Architektura tradycyjna i modernistyczna	58
Wille i domy	58
3.2.4 Architektura drewniana	58

Zabytek	58
Wille i domy	58
3.3 Tereny zieleni.....	63
3.3.1 Las Młochowski	64
3.3.2 Parki	64
Leśny Park Miejski.....	64
Stawisko	65
Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej.....	68
3.3.3 Inne parki i ogrody ogólnodostępne	69
Ogród przykościelny.....	69
Ogród Matki i Dziecka	72
3.3.4 Aleje i szpalery drzew oraz inne kompozycje zieleni urządzonej towarzyszącej ulicom	73
3.3.5 Inne tereny zieleni.....	76
Skwer im. księdza Bronisława Kolasińskiego	76
Tereny zieleni usytuowane od cmentarza do ulicy Bukowej	76
Tereny zieleni wzdłuż torów WKD.....	78
3.4 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu	78
3.4.1 Powierzchnia zabudowy	78
3.4.2 Powierzchnia biologicznie czynna i powierzchnia niezabudowana	79
3.4.3 Intensywność zabudowy	80
3.4.4 Wysokość zabudowy.....	81
3.4.5 Wielkość działek	82
3.5 Pozytywne i negatywne zjawiska dotyczące istniejącego stanu zagospodarowania miasta i ładu przestrzennego.....	83
3.6 Podsumowanie uwarunkowań wynikających z analizy dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego miasta	86
4 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	87
4.1 Zabytki objęte formą ochrony zabytków.....	87
4.1.1 Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków.....	87
4.1.2 Obszary i obiekty objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	92
4.2 Zabytki nieobjęte formą ochrony zabytków.....	98
4.3 Podsumowanie uwarunkowań wynikających z analizy stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	102
5 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	104
5.1 Zasoby i funkcjonowanie środowiska	104
5.1.1 Utwory geologiczne, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby oraz funkcjonowanie geomorfologiczne.....	104
5.1.2 Wody powierzchniowe.....	111

5.1.3	Wody podziemne.....	114
5.1.4	Gleby.....	117
5.1.5	Klimat.....	119
5.1.6	Pokrycie i użytkowanie terenu oraz ich wpływ na funkcjonowanie środowiska.....	122
5.1.7	Szata roślinna.....	126
5.1.8	Fauna.....	133
5.2	Stan środowiska.....	134
5.2.1	Odporność środowiska na degradację i zdolność do regeneracji.....	134
5.2.2	Stan ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.....	135
5.2.3	Zgodność dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.....	135
5.2.4	Charakter i intensywność zmian zachodzących w środowisku.....	136
5.3	Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	136
5.4	Leśna przestrzeń produkcyjna.....	137
5.5	Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu.....	140
5.5.1	Ochrona krajobrazu kulturowego.....	141
5.5.2	Ochrona krajobrazu wizualnego.....	142
5.5.3	Formy ochrony przyrody.....	143
	Rezerваты przyrody.....	143
	Obszar chronionego krajobrazu.....	148
	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy.....	154
	Pomniki przyrody.....	156
	Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.....	162
5.5.4	Formy ochrony zabytków.....	163
5.6	Podsumowanie uwarunkowań wynikających z analizy stanu środowiska.....	163
6	Polityka przestrzenna miasta.....	164
6.1	Strategia zrównoważonego rozwoju gminy.....	164
6.2	Podwarszawskie Trójmiasto Ogrodów.....	165
6.3	Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin sąsiednich.....	165
6.4	Plany miejscowe gmin sąsiednich.....	166
7	Stan prawny gruntów.....	167
8	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, W TYM WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PONADLOKALNYCH.....	168
9	Stan systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	171
9.1	Komunikacja drogowa.....	171
9.2	Komunikacja kolejowa.....	173

9.3	Zaopatrzenie w wodę.....	175
9.4	Odprowadzanie ścieków.....	176
9.5	Zaopatrzenie w gaz.....	176
9.6	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	176
9.7	Gospodarowanie odpadami.....	177
9.8	Światłowód.....	177
10	Obiekty i tereny chronione oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.....	177
11	Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.....	184
12	Udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	184
12.1	Udokumentowane złoża kopalin.....	184
12.2	Główny zbiornik wód podziemnych.....	185
12.3	Jednolite części wód podziemnych.....	185
12.4	Udokumentowane kompleksy składowania dwutlenku węgla.....	188
13	Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.....	188
14	Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	188
15	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.....	188
16	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.....	189
17	Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	189
18	Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta.....	189
18.1	Analizy ekonomiczne.....	190
18.2	Analizy środowiskowe.....	196
18.3	Analizy społeczne.....	196
18.3.1	Usługi publiczne.....	196
18.3.2	Pomoc społeczna.....	199
18.3.3	Gospodarka mieszkaniowa i komunalna.....	200
18.3.4	Komunikacja i infrastruktura techniczna.....	201
18.3.5	Ruch turystyczny.....	201
18.4	Prognozy demograficzne.....	202
18.5	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	207
18.5.1	Analiza stanu istniejącego i planistycznego – chłonność.....	208
	Obszary zabudowane oraz obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	208
	Chłonność obszarów przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę.....	212

18.5.2	Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy.....	213
	Zabudowa mieszkaniowa	213
	Zabudowa usługowa	214
18.5.3	Określenie terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do lokalizacji zabudowy oraz obszarów niewskazanych do zainwestowania	214
	Ocena obszarów gminy pod względem przydatności dla lokalizacji nowej zabudowy	214
	KRYTERIUM 1. Działki zgodne z historyczną parcelacją.....	215
	KRYTERIUM 2. Użytkowanie terenu predysponowane do realizacji zabudowy.....	216
	KRYTERIUM 3. Dostęp do transportu zbiorowego.....	217
	KRYTERIUM 4. Grunty najkorzystniejsze dla lokalizacji zabudowy	218
	KRYTERIUM 5. Polityka przestrzenna i prawo miejscowe – tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.....	219
	KRYTERIUM 6. Wskaźnik intensywności zabudowy	220
	Podsumowanie tzw. kryteriów dodatnich 1-7	221
	Ocena obszarów gminy pod względem występowania ograniczeń w możliwościach realizacji zabudowy.....	222
	KRYTERIUM 7. Tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z zapisów ustawy o ochronie przyrody	223
	KRYTERIUM 8. Tereny z ograniczeniami w realizacji zabudowy wynikającymi z zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	224
	KRYTERIUM 9. Lasy i grunty leśne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach	225
	KRYTERIUM 10. Obszary przeznaczone pod tereny zieleni w początkowych planach parcelacyjnych miasta.....	226
	KRYTERIUM 11. Działki położone na gruntach mniej korzystnych dla lokalizacji zabudowy ...	227
	Podsumowanie tzw. kryteriów ujemnych 8-12.....	228
18.5.4	Granice obszarów przydatnych do lokalizacji nowej zabudowy	229
18.5.5	Potrzeby i możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy	230
18.6	Podsumowanie analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta.....	231
	Materiały źródłowe	232
	Spis fotografii	239
	Spis tabel	245
	Spis wykresów.....	245

WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna (zwane dalej Studium) ma stać się narzędziem do nakreślenia polityki przestrzennej planowanej do realizacji na obszarze miasta. Studium nie jest dokumentem będącym aktem prawa miejscowego. W części Studium dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego – jest narzędziem, które m.in. pozwala racjonalnie określić przeważające funkcje, na których opierał się będzie rozwój miasta, gwarantuje zachowanie i utrzymanie podstawowych elementów układu urbanistycznego Podkowy Leśnej w pozostałych dokumentach planistycznych oraz ustala podstawowy układ komunikacyjny i umożliwia rozmieszczenie ważniejszych obiektów infrastruktury społecznej i terenów zieleni w celu zapewnienia optymalnej obsługi mieszkańców. Jest podstawą do sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale również może promować miasto informując o długoterminowej polityce rozwojowej. Studium zawiera część określającą uwarunkowania rozwoju, pełni więc również funkcje informacyjne – jest obszernym zbiorem wiedzy o przestrzeni miasta, występujących na jej terenie obiektach i obszarach najcenniejszych w tym m.in. chronionych, jak również o ograniczeniach w zagospodarowaniu wybranych terenów i o problemach przestrzennych miasta.

Podstawa prawna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna opracowano zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowi uchwała Nr 172/XXIX/2016 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 11 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna. Niniejsze Studium zastępuje dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna przyjęte uchwałą Nr 117/XXIII/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 czerwca 2000 r.

¹ Dz. U. 2022 poz. 503

1 POŁOŻENIE I HISTORIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA

Miasto Podkowa Leśna położone jest w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie grodziskim, wchodzi w skład pasma zachodniego Aglomeracji Warszawskiej.

Sąsiaduje z miastem i gminą Brwinów oraz gminą Nadarzyn w powiecie przuszkowskim, a także z miastem Milanówek w powiecie grodziskim. Podkowa Leśna rozdziela tereny gminy Brwinów na dwie części, niejako odcinając dwa sołectwa – Żółwin i Owczarnia – od pozostałych terenów gminy Brwinów. Pod względem infrastrukturalnym i funkcjonalnym są one zależne od miasta Podkowa Leśna.

Przez teren miasta przebiega droga wojewódzka nr 719 – stanowiąca przedłużenie Al. Jeruzolimskich i łącząca Podkowę Leśną z Warszawą (około 25 km). Jest ona jednak położona peryferyjnie w północnej części miasta. Przez centrum przebiega natomiast droga powiatowa łącząca miasto Brwinów z sołectwami Żółwin i Owczarnia. Pozostałe drogi gminne nie generują tak dużego ruchu. Odległości w linii prostej do najbliższych większych miast to: około 7 km do Pruszkowa i około 9 km do Grodziska Mazowieckiego.

Powierzchnia gminy wynosi 1011 ha. W skład Podkowy Leśnej wchodzi: historyczne Miasto Ogród Podkowa Leśna (około 411 ha) wraz z przyległymi sparcelowanymi terenami oraz kompleks Lasu Młochowskiego (około 600 ha).



Rysunek 1. Położenie miasta Podkowa Leśna

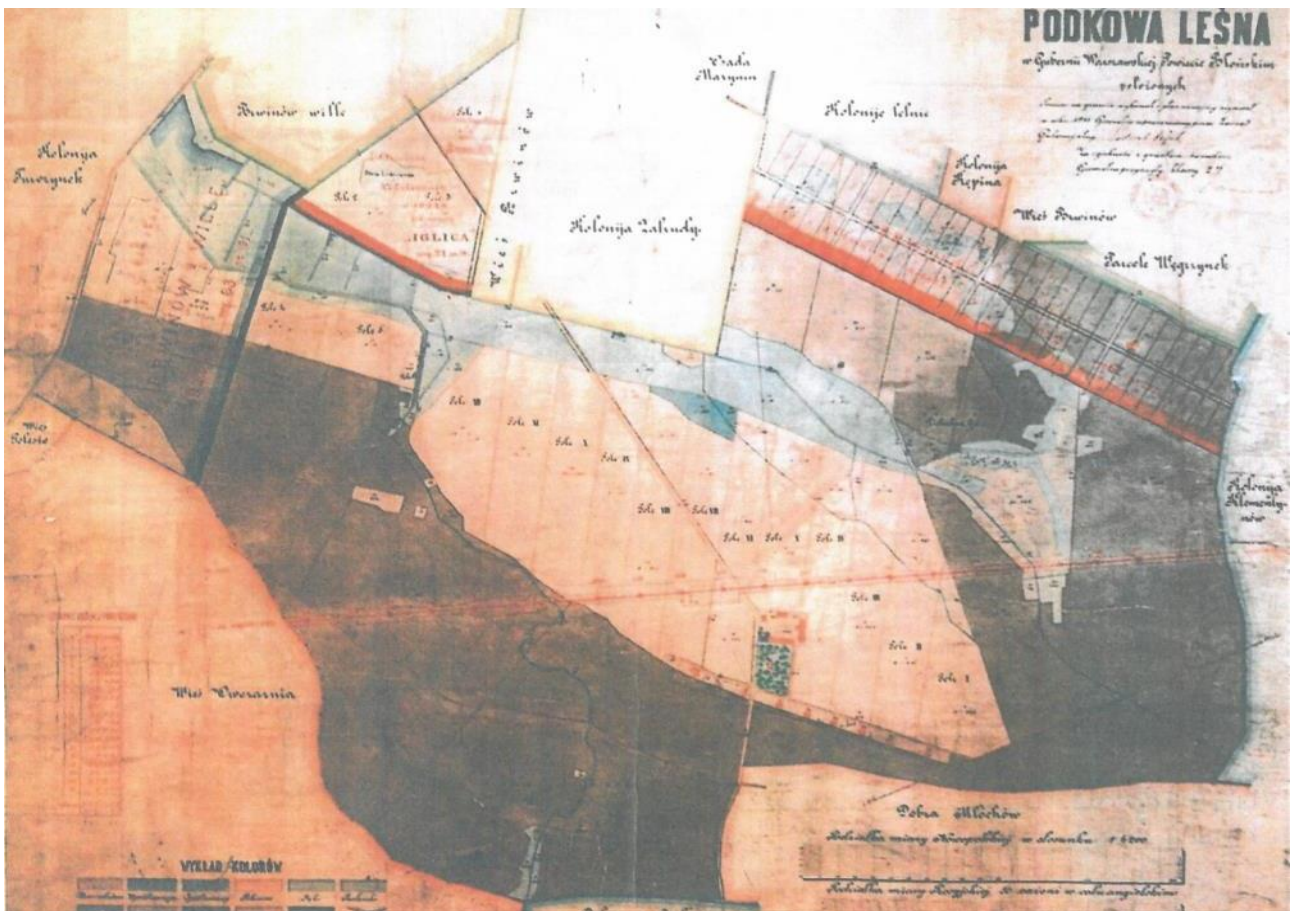
Źródło: Google Maps

Miasto Ogród Podkowa Leśna wyróżnia się swym układem urbanistycznym oraz znacznym udziałem terenów zieleni w ogólnej powierzchni miasta. Miasto-Ogród to pochodząca z końca XIX wieku koncepcja miasta satelickiego rozpowszechniona przez Ebenezerza Howarda. Była to idea osiedla oddalonego od centrum miasta, przeznaczonego dla około trzydziestu tysięcy mieszkańców. Miało ono stanowić alternatywę dla przeludnionych i zanieczyszczonych wielkich miast.

Miasto-Ogród miało charakteryzować się:

- samowystarczalnością (m.in. w kwestii budowy infrastruktury technicznej, budynków mieszkalnych),
- wspólną własnością ziemi,
- przyjęciem ograniczeń zarówno przestrzennego rozwoju miasta, jak i liczby jego mieszkańców,
- zachowaniem stanu ekologicznej równowagi między przestrzenią miasta i jego otoczeniem,
- ogrodem usytuowanym w centralnym punkcie miasta, dookoła którego lokalizowano najważniejsze budynki o charakterze publicznym,
- alejami rozchodzącymi się z centralnego punktu miasta, z czego najszersza skupiała obiekty o charakterze rekreacyjnym, szkoły oraz kościoły,
- pierścieniem terenów zieleni wokół centralnej części miasta

Podkowa Leśna powstawała w okresie ogromnej popularności idei miast-ogrodów i jej geneza jest ściśle związana z podstawowymi założeniami dla miast tego typu. Już w 1911 roku dokonano pomiaru na gruncie dóbr Podkowa Leśna, położonych w Guberni Warszawskiej w powiecie błońskim. Jest to najwcześniejszy znany, szczegółowy plan całości terenów późniejszej Podkowy Leśnej. Plan ten notuje stan zalesienia, cieków wodnych, drogi, lokalizuje zabudowania folwarczne (obecny budynek Urzędu Miasta należał do zabudowań tego folwarku), ponadto wskazuje podziały własnościowe. Plan ten wskazuje również, że przed 1911 rokiem dokonano parcelacji terenów przylegających od północy do obecnej Podkowy Leśnej [Rysunek 2].



Rysunek 2. Mapa dóbr Podkowa Leśna, położonych w Guberni Warszawskiej w powiecie błońskim z 1911 roku
Materiały ze spaceru badawczego nt. Studium

Miasto Ogród Podkowa Leśna nie powstało z naturalnego rozwoju, lecz jako przedsięwzięcie gospodarcze zaprojektowane i przeprowadzone przez grupę osób². Dlatego parcelacja terenów dóbr Podkowa Leśna wiąże się z budową linii kolejowej. Początkowo linia kolejowa projektowana była przez tereny silniej zurbanizowane (okolice Nadarzyna), jednak końcowa koncepcja przeprowadzenia kolei przez teren Podkowy Leśnej zakładała jednocześnie stworzenie na tych terenach miasta-ogrodu – przyszłego poważnego klienta spółki *Elektryczne Koleje Dojazdowe*. W latach 20. XX wieku rozpoczęto budowę linii kolejowej. Natomiast w roku 1925 Stanisław Lilpop założył spółkę Miasto-Ogród Podkowa Leśna, Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której udziałowcami byli oprócz Lilpopa (40%) Spółka Siła i Światło (36%) oraz Bank Związku Spółek Zarobkowych (24%)³, natomiast zarząd tworzyli Janusz Regulski i Tadeusz Baniewicz⁴ (późniejszy dyrektor Elektrycznych Kolei Dojazdowych). Od tamtej pory Podkowa Leśna oficjalnie funkcjonuje pod tą nazwą. W ramach hasła *Mieszkaj na wsi – pracuj w mieście*, warszawski architekt Antoni Jawornicki wykonał na zamówienie Spółki plan miasta. Natomiast w oparciu o ww. projekt w latach 1925-1926 geometra Kazimierz Mikułowski wykonał szczegółowy plan geodezyjny Podkowy Leśnej. Stanisław Wilhelm Lilpop uzyskał w 1926 roku zgodę Okręgowego Urzędu Ziemskiego na sprzedaż ziemi z majątku Podkowa Leśna *trybem parcelacji letniskowej zgodnie z planem sporządzonym przez geometrę Mikułowskiego w 1926 r.*⁵. W 1927 kolejny plan geodezyjny miasta sporządził inż. Mieczysław Dobrucki, zatwierdzony przez Okręgowy Urząd Ziemski został załączony do dokumentów księgi hipotecznej dóbr Podkowa Leśna⁶.

W 1927 roku uruchomiono kolej EKD⁷.

Do czasów współczesnych nie zachował się oryginalny plan Podkowy Leśnej wykonany przez Antoniego Jawornickiego. Dostępna grafika przedstawiająca pierwszy plan miasta [Rysunek 3] pochodzi z folderu reklamowego Podkowy Leśnej wydanego przed 1927 rokiem z myślą o potencjalnych nabywcach działek. Nie zachowały się również założenia programowe, bliżej wyjaśniające koncepcję urbanistyczną i architektoniczną miasta⁸.

Plan miasta opracowany przez Antoniego Jawornickiego łączy elementy istniejącej już, wcześniej topografii tego terenu z nowymi elementami koncepcji układu przestrzennego. Elementy istniejące to zalesienie terenu (w częściach: wschodniej, zachodniej i południowej), cieki wodne, które stały się osnową projektowanego parku i dwóch ciągów zieleni, drogi łączące dawny folwark z otaczającymi go miejscowościami (np. obecne ulice: Brwinowska, Jana Pawła II, Bukowa czy Lipowa), zaadaptowane jako ciągi uliczne, oraz podziały własnościowe wyznaczające granice

² Wróblewski B. 2003 *Podkowa Leśna: miasto-ogród do 1939 roku*.

³ Kubiak J., Rudziński K. 2000 *Urbanistyka Podkowy Leśnej*.

⁴ Nowicka B. 2000 *Dzieje Stawiska*.

⁵ Kubiak J., Rudziński K. 2000 *Urbanistyka Podkowy Leśnej*, s. 17 [za:] Archiwum parafialne Kościoła p.w. św. Krzysztofa w Podkowie Leśnej T. 1. niesygn.

⁶ Tamże.

⁷ Tamże.

⁸ Tamże.

Podkowy Leśnej⁹. Elementy nowe projektu to: linia torów EKD wraz z lokalizacją stacji głównej i dwóch przystanków, podział terenów zgodnie z zasięgiem lasu na *miejsowości zalesione* i *miejsowości niezalesione* oraz sieć ulic oparta o schematy układów geometrycznych, świetnie jednak dostosowana do istniejącej topografii terenu (zalesienia, ciek wodne, rzeźba terenu, istniejące drogi). Szkielet kompozycji Podkowy Leśnej tworzą ulice: w centralnej części miasta układają się w kształt łuków, przecinają je trzy promieniście rozchodzące się aleje, które zbiegają się w centralnej części miasta. Antoni Jawornicki zaproponował dziesięć dzielnic (A-K), podzielonych na kilka, kilkanaście mniejszych rejonów/bloków (oznaczone cyframi rzymskimi), w każdym wydzielając parcele: najmniejsze w centralnym rejonie, największe – w dzielnicach południowo-zachodnich [Rysunek 3].



Rysunek 3. Plan parcelacyjny miasta Podkowa Leśna sporządzony przez Antoniego Jawornickiego

Źródło: Plany miasta-ogrodu Podkowa Leśna

Analizując jedyny zachowany rysunek tamtego projektu okazuje się, że szereg projektowanych dróg (zwłaszcza w zachodniej części miasta) oraz parceli (szczególnie w centrum Podkowy Leśnej) odbiega od istniejących obecnie. Zgodnie z dostępną literaturą okazuje się, że parcelacja miasta następowała na podstawie *wtórnych* planów geodezyjnych sporządzanych w latach 1926-1936 [Rysunek 4] inspirowanych projektem Antoniego Jawornickiego. Badania wskazują na stopniowe zmiany pierwotnej koncepcji, tak więc rezultat tych procesów, nawet

⁹ Tamże.

w stanie sprzed 1939 roku, trudno nazwać realizacją w pełni jednorodnej koncepcji urbanistycznej pierwszego projektu Miasta Ogrodu Podkowa Leśna.



Rysunek 4. Jeden z wtórnych planów geodezyjnych Miasta Ogrodu Podkowa Leśna
Źródło: Żukowska-Maziarska A. 2015 Miasto-Ogród Podkowa Leśna. Garden City

Porównanie historycznych planów miasta wskazuje na szereg istotnych zmian wprowadzonych w tym czasie w rozplanowaniu Podkowy Leśnej. Przede wszystkim zrezygnowano ze wszystkich uliczek dojazdowych we wnętrzach kwartałów. Dwukrotnie powiększono powierzchnie parcel w centrum miasta, gdzie pierwotnie planowano bardzo gęsto dzielone wąskie parcele. Powiększono również powierzchnie parcel w północnych partiach miasta. Pierwszy plan miasta zawiera 1779 parcel, następny już tylko 1079¹⁰. Dwa kwartały położone w samym centrum miasta, pomiędzy dzielnicami H i J wyłączono zostały z parcelacji jako własność Zarządu Dóbr. Poza działkami mieszkaniowymi, w mieście przewidziano kościół, szkołę, plac miejski oraz pałacyk pełniący rolę domu społecznego i klubu sportowego¹¹.

¹⁰ Tamże.

¹¹ Domaradzki K. 2006 *Podkowa Leśna a procesy urbanizacyjne*.

W początkowym okresie tworzenia Podkowy Leśnej przyjęto kilka kluczowych zasad: określono całkowity obszar miasta i jego granice, sporządzano kolejne plany parcelacyjne określające wielkości działek, sformułowano lokalne przepisy oraz zapewniono program usługowy i warunki dla rozwoju życia społecznego na poziomie całego miasta. W 1927 roku do księgi hipotecznej dóbr Podkowa Leśna wpisano zastrzeżenia hipoteczne dotyczące miejscowych przepisów budowlanych. Przepisy te dotyczyły zarówno ochrony zalesienia jak i sposobu zagospodarowania działek wraz ze wskazanymi ograniczeniami kubaturowymi i gabarytowymi realizowanej zabudowy. Umieszczano je także w aktach *Umowy przyrzeczenia kupna i sprzedaży* zawieranych między Zarządem Dóbr Podkowa a nabywcami parcel¹². Przepisy te zapewniały zachowanie parceli w całości, bez możliwości ich wtórnych podziałów, utrzymanie leśnego charakteru miejscowości oraz realizację zabudowy i ogrodzeń o w miarę jednolitym charakterze.

Zarówno sprzedaż działek jak i rozwój miasta postępowały jednak stopniowo. W pierwszym okresie chętnie kupowano duże, zalesione działki w zachodniej części Podkowy oraz mniejsze zalesione lub nie – w części wschodniej. Centrum osiedla, pozbawione zadrzewienia, pozostawało w większości niezabudowane. Powodem względnego braku zainteresowania kupujących centralnymi dzielnicami Podkowy Leśnej mógł być fakt, że znajdujące się na tym obszarze pola były nadal uprawiane¹³.



Fotografia 1. Stacja Podkowa Leśna Główna w latach 30. XX wieku

Źródło: Urząd Miasta Podkowa Leśna



Fotografia 2. Stacja Podkowa Leśna Główna przed II. wojną światową

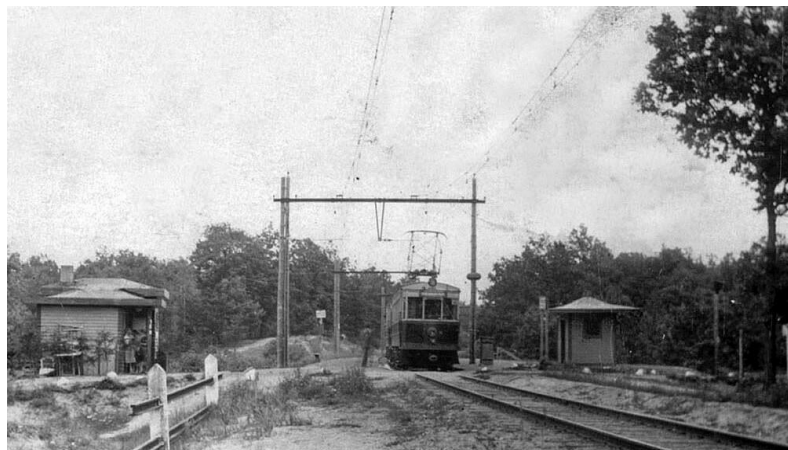
Źródło: Urząd Miasta Podkowa Leśna

¹² Kubiak J., Rudziński K. 2000 *Urbanistyka Podkowy Leśnej*.

¹³ Wróblewski B. 2003 *Podkowa Leśna miasto-ogród do 1939 roku*.



Fotografia 3. Tory Elektrycznych Kolei Dojazdowych w latach 30. XX wieku
Źródło: Urząd Miasta Podkowa Leśna

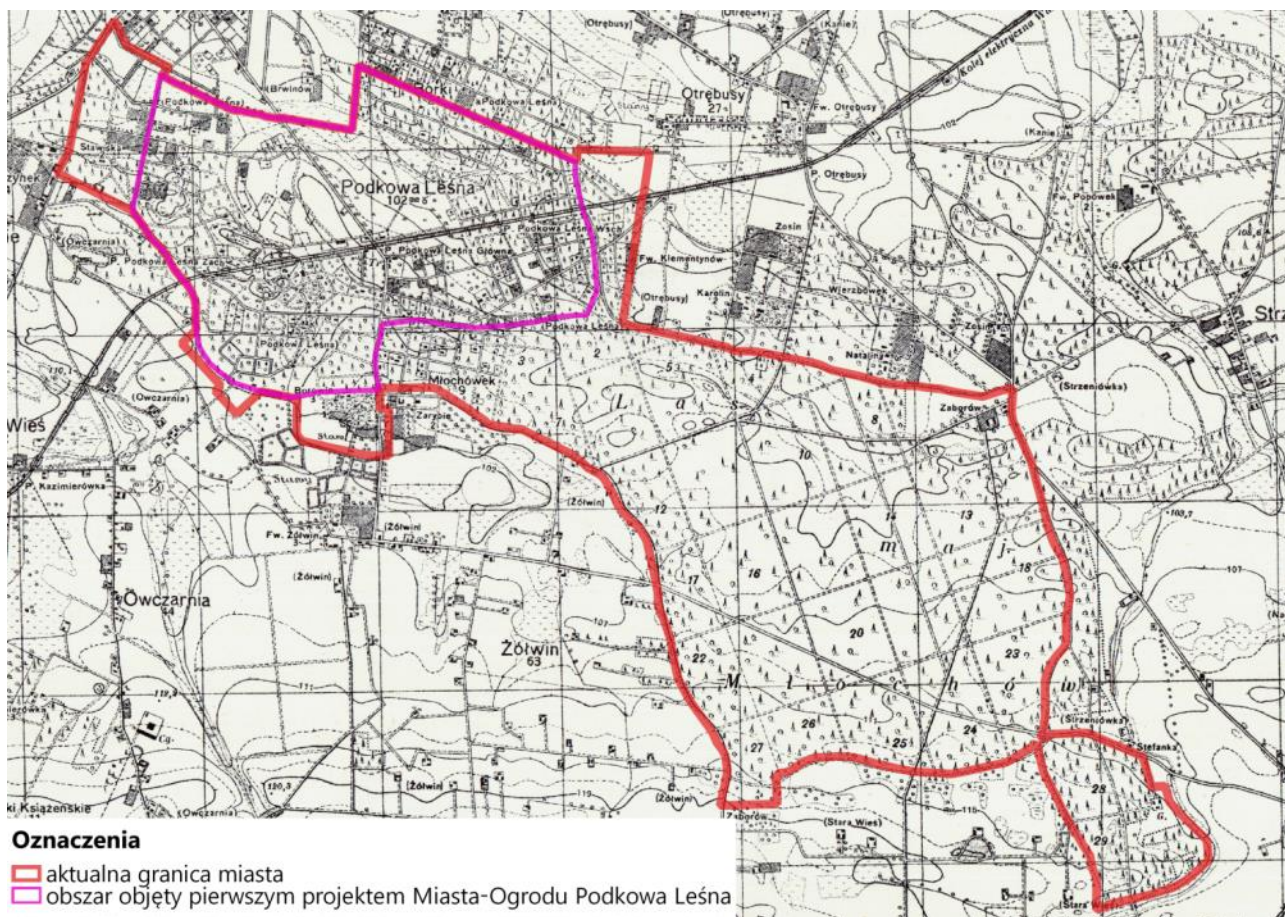


Fotografia 4. Stacja Podkowa Leśna Zachodnia w latach 30. XX wieku
Źródło: Urząd Miasta Podkowa Leśna

W swym pierwotnym zamyśle Podkowa Leśna miała być osiedlem stałych mieszkańców – suburbium Warszawy, jednakże w rzeczywistości (na początku funkcjonowania) stała się w dużym stopniu osiedlem drugich domów przystosowanych wprawdzie do pobytu stałego, lecz wykorzystywanych głównie w okresie letnim przez mieszkańców stolicy. (...) W okresie przed II wojną światową Podkowa Leśna zabudowywała się stopniowo, głównie willami letniskowymi o charakterystycznej «dworkowej» architekturze, ale również budynkami w tzw. stylu międzynarodowym. Plan urbanistyczny Podkowy Leśnej oparty był na zasadzie ułatwienia kontaktów społecznych. Obywatele mieli decydować o losie miejscowości i obronie jej terytorium (kształtu urbanistycznego) przed światem zewnętrznym. Podkowa Leśna realizowała te cele w sposób znakomity (...), była traktowana jak własność – własność ogółu mieszkańców. Istotnym czynnikiem wpływającym na zachowanie mieszkańców i typ więzi społecznych był pionierski charakter osady. Pierwsi mieszkańcy zamieszkiwali osiedle jeszcze niezorganizowane: domki wśród, wydawałoby się dziewiczego, lasu. Świadomość uczestnictwa w jedynym w swoim rodzaju przedsięwzięciu, szansa stworzenia czegoś wzorcowego i niepowtarzalnego, aktywizowały ludność miasta¹⁴.

Stan zagospodarowania miasta przedstawia zamieszczona poniżej mapa z 1933 roku [Rysunek 5].

¹⁴ Tamże.



Rysunek 5. Położenie Podkowy Leśnej na Mapie Szczegółowej Polski 1:25 000 z roku 1933, arkusz Brwinów
 Źródło: Archiwum Map Wojskowego Instytutu Geograficznego 1919-1939

Wspomniane wcześniej przepisy miejscowe, a przede wszystkim zastrzeżenia hipoteczne, miały w pewnym stopniu wyrównać brak planu zabudowy Podkowy Leśnej i zapewniać jej rozwój zgodnie z pierwotnymi założeniami. Z literatury poświęconej Podkowie Leśnej wynika jednak, że brak planu zabudowy niejednokrotnie miał wpływ na realizację inwestycji nieodpowiadających założonym planom – np. szerokość jednej i tej samej ulicy w różnych miejscach była różna, zakładane normy dotyczące maksymalnej wysokości czy minimalnej odległości budynków od granic działek sąsiednich były przekraczane. Pomimo wieloletnich prób sporządzenia planu zabudowy w okresie międzywojennym nie został on jednak zatwierdzony. Tym bardziej na uznanie zasługuje fakt, że do dzisiejszych czasów przetrwała wyraźnie czytelna tkanka miejska nakreślona przez Antoniego Jawornickiego.

Obecnie w obszarze miasta Podkowa Leśna znajdują się również grunty sąsiadujące z terenem objętym planem Antoniego Jawornickiego. Obszary Klementynowa, przylegającego od wschodu do dzielnicy F i G oraz lotniska Młochówek (parcelacja zatwierdzona w 1929 roku¹⁵) przylegającego od południa do dzielnic G i H zostały włączone w granice administracyjne Podkowy

¹⁵ Kubiak J., Rudziński K. 2000 *Urbanistyka Podkowy Leśnej*.

Leśnej w latach 1938-1940¹⁶. Rejony te sparcelowane zostały również w przemyślany sposób, a parametry parceli zbliżone są do tych występujących w obszarze Miasta Ogrodu Podkowa Leśnej zaprojektowanego przez Antoniego Jawornickiego. W roku 1940 do gromady Podkowa Leśna włączony został również folwark Borowin¹⁷.

W 1981 roku, ze względu na niepowtarzalny układ urbanistyczny, zabudowę i szatę roślinną miasta, cały obszar Miasta Ogrodu Podkowa Leśna wpisany został do rejestru zabytków.

1.1 Podsumowanie uwarunkowań wynikających z położenia i historii struktury przestrzennej miasta

- Podkowa Leśna położona jest stosunkowo blisko Warszawy i posiada dogodne połączenie kolejowe i samochodowe ze stolicą. Sąsiedztwo Warszawy, która w czasach powstawania Miasta Ogrodu, posiadała i nadal dysponuje znaczącym rynkiem pracy, przesądziło o typowo mieszkaniowym charakterze Podkowy Leśnej realizowanej zgodnie z hasłem *Mieszkaj na wsi – pracuj w mieście*.
- Podkowa Leśna powstawała w okresie ogromnej popularności idei miast ogrodów i jej geneza jest ściśle związana z podstawowymi założeniami dla miast tego typu.
- Miasto parcelowano w okresie międzywojennym na podstawie planów geodezyjnych, które bazowały na układzie zaprojektowanym przez Antoniego Jawornickiego, jednak analizy wskazują na stopniowe zmiany pierwotnej koncepcji. Stąd miasto posiada zachowany, unikatowy układ urbanistyczny, ale występują na terenie miasta kwartały o zróżnicowanych wielkościach działek odbiegających od pierwotnych założeń.
- Obecnie granice administracyjne miasta obejmują część zurbanizowaną – miejską, oraz rozległy kompleks Lasu Młochowskiego.
- Przez północną, peryferyjną część miasta przebiega droga wojewódzka nr 719 niejako odcinająca przestrzennie i funkcjonalnie obszary położone po jej północnej stronie od pozostałych terenów miasta.
- Z północy na południe (przez centrum miasta) przebiega droga powiatowa łącząca miasto Brwinów z odciętymi przez obszar Podkowy Leśnej sołectwami gminy Brwinów – Żółwin i Owczarnia.

2 STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zgodnie z definicją w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁸ ład przestrzenny to *takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną*

¹⁶ Wróblewski B. 2003 *Podkowa Leśna: miasto-ogród do 1939 roku*.

¹⁷ Tamże.

¹⁸ Dz. U. 2022 poz. 503

całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne¹⁹.

W Podkowie Leśnej, silniej niż w innych miastach, splatają się ze sobą poszczególne elementy stanowiące o jej ładzie przestrzennym i wyjątkowym charakterze: funkcja, środowisko naturalne oraz koncepcja urbanistyczna i architektoniczna. Wzajemne powiązanie tych elementów jest tak silne, że gdyby któregoś zabrakło lub gdyby któryś został zaprzepaszczony przez złą gospodarkę przestrzenną, pozostałe właściwie tracą swój sens i rację bytu²⁰. W celu zachowania specyficznego charakteru miasta oraz ładu przestrzennego przeanalizowano wymienione powyżej aspekty wraz ze wskazaniem do ich dalszego utrzymania i kształtowania. Problematykę poświęconą funkcji zabudowy zawarto w rozdziale 3.1.

2.1 Koncepcja urbanistyczna i architektoniczna

Podkowa Leśna należy do wyjątkowych w skali całego kraju miast zrealizowanych kompleksowo w znacznym stopniu zgodnie z pierwotnymi planami i założeniami dla miast-ogrodu. Choć, jak już wspomniano, podział na poszczególne parcele nie następował bezpośrednio na podstawie pierwotnego planu sporządzonego przez Antoniego Jawornickiego, to główne elementy układu kompozycyjnego zachowały się na całym jego obszarze.

Elementy układu kompozycyjnego przedstawiono na rysunku na stronie 22 [Rysunek 6].

Pierwszy plan miasta łączył elementy zastane z nowymi pomysłami koncepcji układu przestrzennego. Elementy istniejące to ukształtowanie terenu, w tym pasmo wydmowe w zachodniej części miasta, zalesienia, ciek wodny, które stały się osnową projektowanego parku i dwóch ciągów zieleni oraz drogi łączące dawny folwark z otaczającymi go miejscowościami (np. obecne ulice: Brwinowska, Jana Pawła II, Bukowa czy Lipowa). Wykorzystując te uwarunkowania został stworzony układ, który opierał się na niezalesionej części środkowej miasta rozplanowanej w postaci względnie regularnego układu radiokoncentrycznego (to jest siatki rozchodzących się promieni i koncentrycznych kręgów) z centrum w pobliżu kościoła. Zrealizowany w Podkowie Leśnej układ radiokoncentryczny nie jest nośnikiem żadnych treści: punktu środkowego, na którym osadzone są półokręgi i z którego wybiegają promienie, nie wykorzystano optycznie jako miejsca pod budowę nadającą całości określone znaczenie – a nawet w ogóle nie wyodrębniono. Punkt ów wypada bowiem już po drugiej, południowej stronie linii kolei: leży wprawdzie w kwartale pozostawionym początkowo bez zabudowy jako miejsce na przyszły kościół, który w roku 1933 rzeczywiście wzniesiono, jednak podwójna linia torów, biegnąca na niskim nasypie i wewnątrz pasa drzew, odcina optycznie cały układ od jądra²¹.

Wybrane ulice układu radiokoncentrycznego przedstawiono na fotografiach [Fotografia 5-Fotografia 8].

¹⁹ Tamże, art. 2 pkt 1.

²⁰ Kubiak J., Rudziński K. 2000 *Urbanistyka Podkowie Leśnej*.

²¹ Grątkowski G. 1996 *Architektura Podkowie Leśnej*.



Fotografia 5. Ulica układu radiokoncentrycznego: ulica Główna – brak wyraźnego zakończenia osi
Fotografia własna



Fotografia 6. Ulica układu radiokoncentrycznego: ulica Brwinowska
Fotografia własna



Fotografia 7. Ulica układu radiokoncentrycznego: ulica Warszawska
Fotografia własna



Fotografia 8. Ulica układu radiokoncentrycznego: ulica Błońska
Fotografia własna

Ciekawy, geometryczny układ stworzony został również w rejonie ulic: Kwiatowej, Parkowej i Wrzosowej. Zaprojektowana w tym miejscu przestrzeń opiera się o dwie osie kompozycji. Jedną zlokalizowaną wzdłuż ulicy Storczyków oraz drugą, ważniejszą, wzdłuż ulicy Wrzosowej. Co ciekawe na końcu tej ulicy (i osi) wybudowano w latach 20. XX wieku willę Krychów, która stanowi cenne dopełnienie kompozycji urbanistycznej [Fotografia 10].

Analizując dostępne materiały historyczne okazuje się, że na terenie miasta projektowano jeszcze inne duże założenie kompozycyjno-widokowe zrealizowane tylko fragmentarycznie. Była to oś prowadząca obecną ulicą Lilpopa do Parku Miejskiego. Na osi tej zaprojektowano główne elementy kompozycyjne parku – staw i obiekt architektoniczny. Realizacji doczekał się jedynie zbiornik wodny. Natomiast wybudowany w parku budynek – Pałacyk Kasyno, umieszczony został w oddaleniu od głównej osi.

Mniej wyraźne osie widokowe występują również wzdłuż wybranych ulic np. wzdłuż ulicy Lipowej [Fotografia 9]. To właśnie na jej zakończeniu (przy obecnym skrzyżowaniu ulic: Jana Pawła

II, Iwaszkiewicza i Lilpopa) zlokalizowane było w latach 30. XX wieku Biuro Zarządu Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna.



Fotografia 9. Ulica Lipowa – oś widokowa
Fotografia własna



Fotografia 10. Oś kompozycyjna i widokowa: ulica Wrzosowa i willa Krychów
Fotografia własna

Wybrane rejony miasta, głównie w części północnej, wschodniej i południowej, podzielono na w miarę regularne kwartały o kształtach zbliżonych do prostokątów. Są jednak również takie fragmenty, gdzie odstąpiono od geometrycznych form i drogi poprowadzone zostały w sposób bardziej naturalistyczny – w kształcie wyginających się meandrów w sposób dostosowany do rzeźby terenu – dotyczy to zachodniej części miasta, gdzie parcele wydzielane były na obszarze wydymowym. Obszar ten odznacza się nieregularnością i malowniczością²². Przykłady ulic o układzie nieregularnym przedstawiono na fotografiach [Fotografia 11, Fotografia 12].

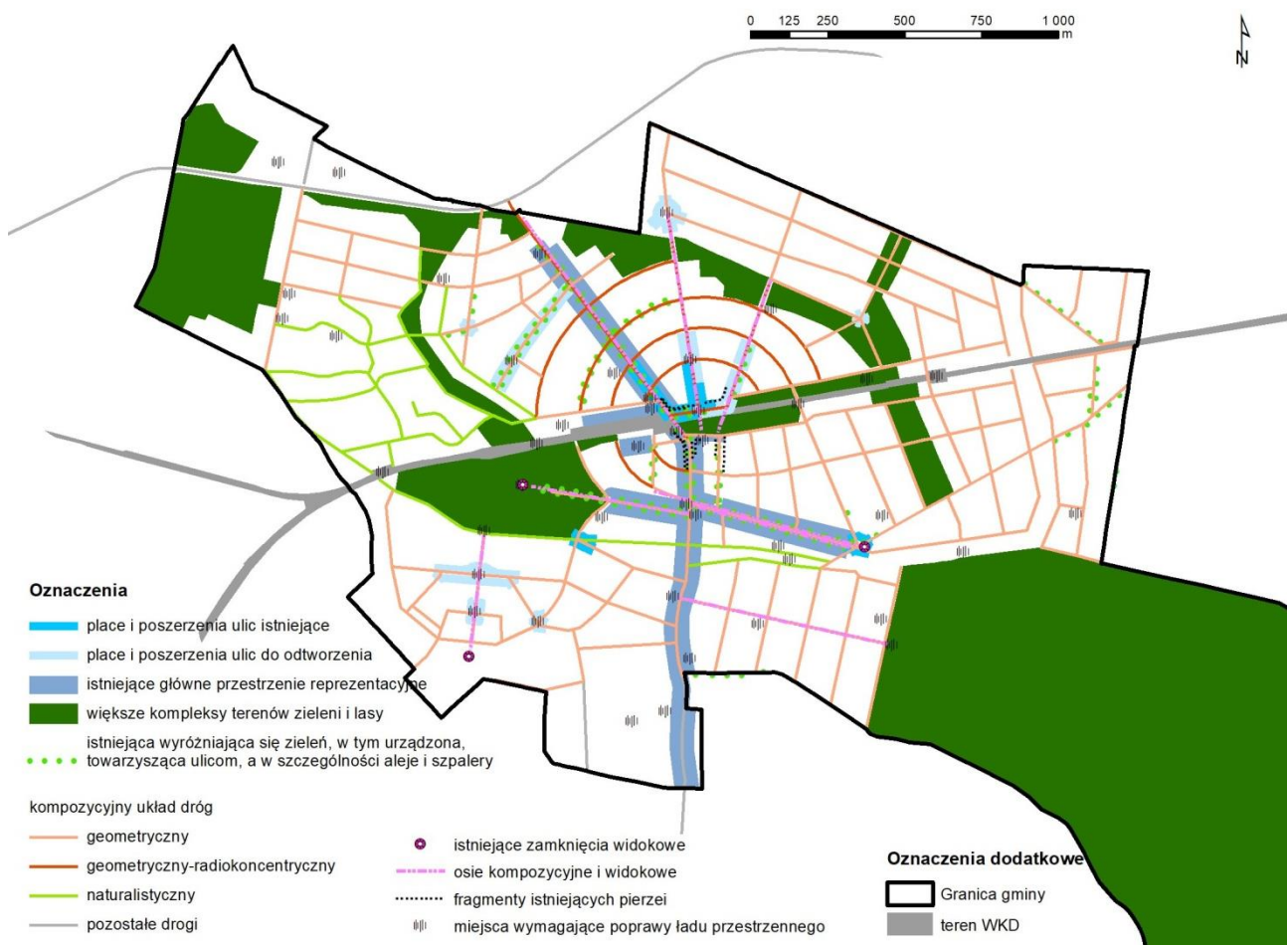


Fotografia 11. Ulica o układzie nieregularnym: ulica Ptasia
Fotografia własna



Fotografia 12. Ulica o układzie nieregularnym: ulica Ptasia
Fotografia własna

²² Tamże.



Rysunek 6. Elementy układu kompozycyjnego Miasta Ogródu Podkowa Leśna
Opracowanie własne

Niejednokrotnie geometryczne układy dróg podkreślane były przez nasadzenia zieleni (najczęściej wysokiej). Szczególnie wartościowe aleje i szpalery lipowe występują w centralnej części miasta – w Alei Lipowej (trzyrzędowa aleja) [Fotografia 13, Fotografia 14], wzdłuż ulic Jana Pawła II [Fotografia 15] i Kościelnej [Fotografia 16]. Ale cenne dla krajobrazu miasta są również nasadzenia przy ulicach: Świerkowej (świerki), Lilpopa (klony) [Fotografia 18], Lotniczej i Błońskiej (lipy), a także wzdłuż ulicy Brwinowskiej (klony kuliste, lipy, jarząby i inne drzewa). Co ciekawe pozostałości alei i szpalerów lipowych występują również wzdłuż ulic oddalonych od centrum – przy ul. Cichej, Jeża czy wzdłuż granic miasta np. przy ul. Młochowskiej i Granicznej. Ciekawe nasadzenia zrealizowano również w ulicy Sienkiewicza (głogi) [Fotografia 17]. Analizując plany historyczne uwagę zwracają także projektowane aleje np.: przy składającej się z trzech romboidalnych placów ulicy Topolowej oraz wzdłuż ulic Głównej i Szpaków.



Fotografia 13. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Lipowej
Fotografia własna



Fotografia 14. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Lipowej
Fotografia własna



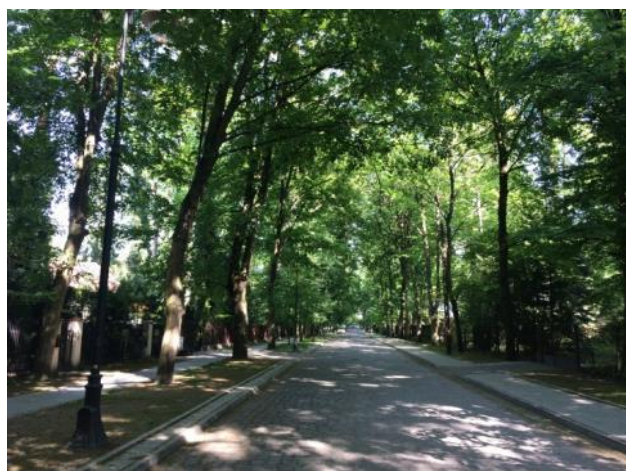
Fotografia 15. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Jana Pawła II
Fotografia własna



Fotografia 16. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Kościelnej
Fotografia własna



Fotografia 17. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Sienkiewicza
Fotografia własna



Fotografia 18. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Lilpopa
Fotografia własna

W Podkowie Leśnej architektura rzadko rysuje się jako element dominujący w przestrzeni, stanowi z reguły jedynie dopełnienie układu. Wydaje się, że założeniem dla realizacji Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej było tworzenie zielonych pierzei ulic. Świadczyć mogą o tym chociażby zapisy zastrzeżeń hipotecznych czy propozycji przepisów miejscowych takie jak: *front domu mieszkalnego powinien być odsunięty od granicznej ulicy (...)*, czy też *przestrzeń pomiędzy frontem domu a ulicą winna być zużytkowana na ogródki*. Choć budynki stanowią jedynie dopełnienie całości założenia Podkowy Leśnej i nie stanowią wyeksponowanych dominant przestrzennych, to są często obiektami niezwykle cennymi zarówno funkcjonalnie, jak i krajobrazowo i kulturowo. Świadectwem tego jest mnogość obiektów uwzględnionych w ewidencji konserwatora zabytków, a nawet w rejestrze. Analizę dotyczącą architektury Podkowy Leśnej zawarto w rozdziale 2., zabytki objęte formą ochrony zabytków wymieniono w rozdziale 4.1, natomiast ujęte w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków w rozdziale 4.2.

Głównym elementem budującym koncepcję urbanistyczną są ulice, które nie tylko dzielą obszar miasta na poszczególne kwartały, ale są narzędziem tworzenia najważniejszych przestrzeni publicznych i reprezentacyjnych miasta. Szczególnie cenne z punktu widzenia kształtowania jakości życia mieszkańców i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych są place miejskie i urządzone tereny zieleni. Na terenie Podkowy Leśnej zaplanowano liczne tereny zieleni i place oraz poszerzenia ulic, które stanowią obecnie lub mogą być urządzone nie tylko jako przestrzenie reprezentacyjne miasta, ale również jako obszary, na których skupia się życie społeczne mieszkańców. Najwięcej takich terenów położonych jest oczywiście w centralnej części miasta, ale zaprojektowane zostały one również w innych rejonach Podkowy Leśnej i co ciekawe większość z nich odczytywalna jest w przestrzeni lub na mapach ewidencyjnych, a więc możliwa do zachowania lub do odtworzenia. Przykłady przestrzeni publicznych i reprezentacyjnych przedstawiono na fotografiach [Fotografia 19, Fotografia 20].



Fotografia 19. Przestrzeń publiczna i reprezentacyjna miasta:
Leśny Park Miejski
Fotografia własna

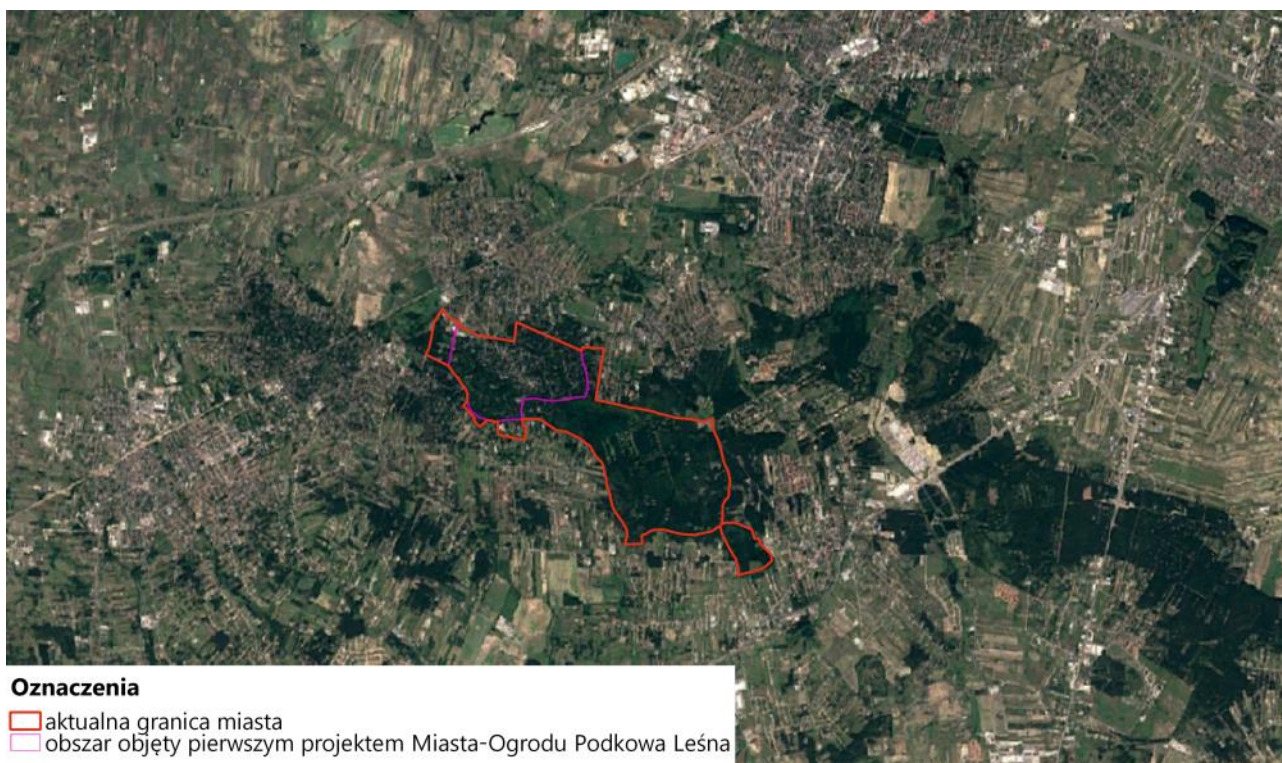


Fotografia 20. Przestrzeń publiczna i reprezentacyjna miasta:
Wrzosowa – odsunięte ogrodzenia w miejscu poszerzenia ulicy
Fotografia własna

2.2 Środowisko naturalne i krajobraz miasta

Miasto Ogród Podkowa Leśna zostało zaplanowane na terenach częściowo zalesionych. Co więcej kształt lasów dał początek nazwie miejscowości. W dostępnych materiałach historycznych dotyczących układu urbanistycznego bardzo często wskazywane były, na znacznej powierzchni, tzw. *miejscowości zalesione*. Analizując obecny charakter miasta wciąż zauważalny jest jego podział na tereny o zieleni leśnej i takie, na których roślinność zachowuje nieco inny charakter. Miejscami granica pomiędzy kwartałami leśnymi i *nieleśnymi* jest wyraźnie zarysowana. Są jednak i takie rejony miasta, gdzie działki nie zachowują jednolitego charakteru i wyznaczenie granicy obszarów leśnych jest trudniejsze. Jednak większość działek charakteryzuje się znaczącym udziałem zieleni wysokiej.

Dlatego Miasto Ogród Podkowa Leśna wyróżnia się nie tylko ze względu na unikatowy układ urbanistyczny i bogactwo cennych obiektów architektonicznych – jest również swoistą „enklawą zieleni” wśród otaczających terenów. Na zdjęciach satelitarnych widać, że nie tylko Las Młochowski, ale również i część miejska wyróżnia się swym „zielonym” charakterem na tle okolicznych miejscowości.



Rysunek 7. Położenie Podkowy Leśnej na zdjęciu satelitarnym

Źródło: GoogleEarth

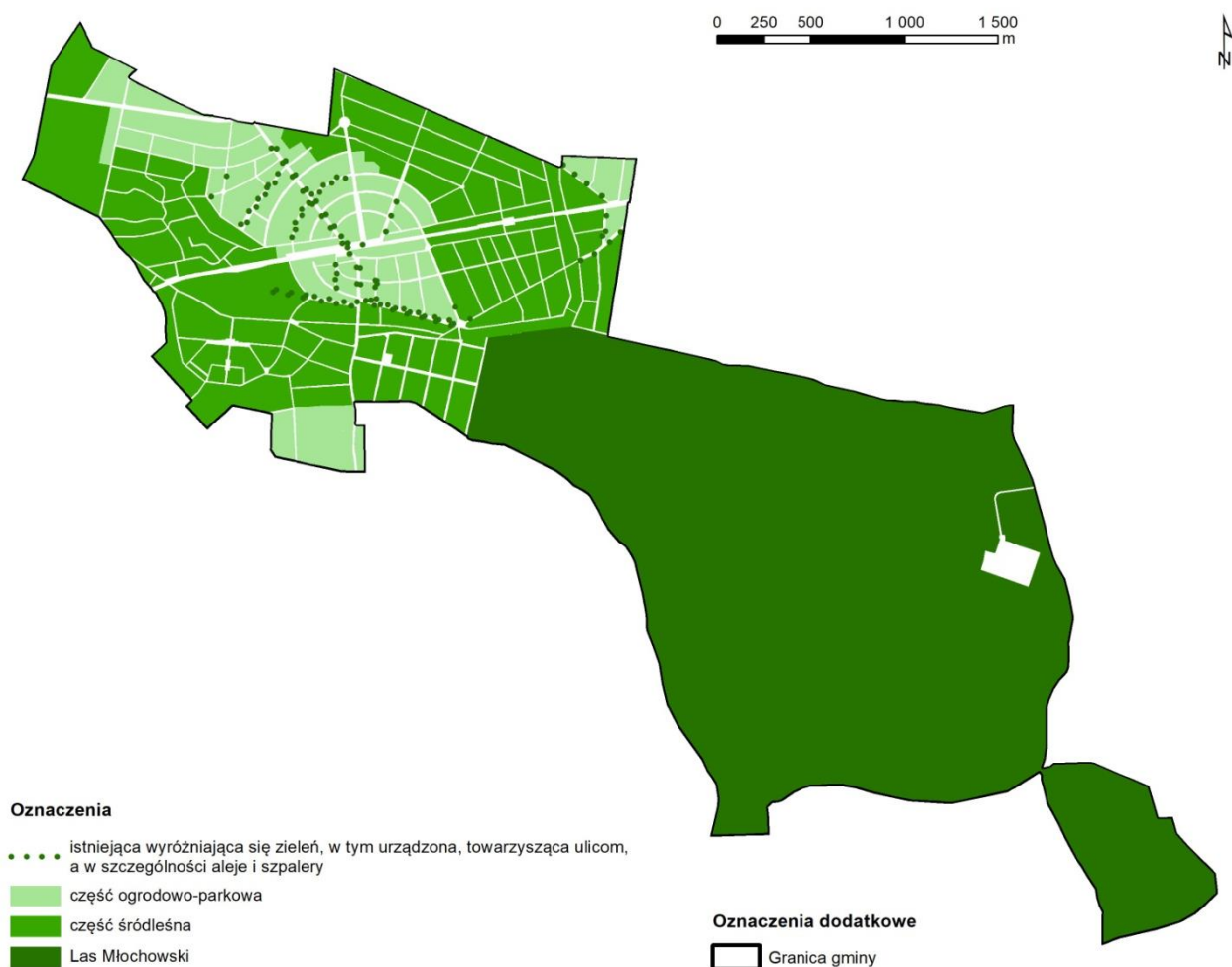
Przykłady działek o charakterze leśnym oraz działek o charakterze ogrodowo-parkowym przedstawiono na fotografiach [Fotografia 21-Fotografia 25 i Fotografia 26-Fotografia 31]. Rozmieszczenie przestrzenne wskazano na rysunku [Rysunek 8].



Fotografia 21. Działka o charakterze leśnym: działka przy ulicy Parkowej
Fotografia własna



Fotografia 22. Działka o charakterze leśnym: posesja przy ulicy Jana Pawła II
Fotografia własna



Rysunek 8. Tereny o charakterze leśnym i ogrodowo-parkowym
Opracowanie własne



Fotografia 23. Działki o charakterze leśnym: rejon ulicy Sójek
Fotografia własna



Fotografia 24. Działka o charakterze leśnym: działka w rejonie ulicy Słowackiego
Fotografia własna



Fotografia 25. Działka o charakterze leśnym: działka przy ulicy Cichej
Fotografia własna



Fotografia 26. Działka o charakterze ogrodowo-parkowym: rejon ulicy Jaśminowej
Fotografia własna



Fotografia 27. Działka o charakterze ogrodowo-parkowym: budynek przy ulicy Modrzewiowej
Fotografia własna



Fotografia 28. Działka o charakterze ogrodowo-parkowym: działka przy ulicy Ogrodowej
Fotografia własna



Fotografia 29. Działka o charakterze ogrodowo-parkowym:
ogród przy ulicy Brwinowskiej
Fotografia własna



Fotografia 30. Działka o charakterze ogrodowo-parkowym:
ogród przy ulicy Brwinowskiej
Fotografia własna



Fotografia 31. Działka o charakterze ogrodowo-parkowym: działka przy ulicy Lipowej
Fotografia własna

O wysokiej wartości środowiska naturalnego występującego na obszarze miasta świadczyć może mnogość terenów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody takich jak: rezerваты, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody. Cenne z punktu widzenia środowiskowego są również ciekі i zbiorniki wodne, wydmy oraz występująca fauna. Aspekty dotyczące środowiska naturalnego Podkowy Leśnej opisano szczegółowo w rozdziale 5.

2.3 Podsumowanie uwarunkowań wynikających ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

- Na wyjątkowy charakter Podkowy Leśnej składają się trzy główne elementy: zrealizowana, pomysłowa koncepcja urbanistyczna, środowisko naturalne (głównie roślinność wysoka) oraz funkcja, gabaryty i lokalizacja poszczególnych budynków.

- Kompozycję urbanistyczną Podkowy Leśnej budują ciekawe układy oparte o zastane elementy krajobrazu – układ koncentryczny w centralnej części miasta, układ naturalistyczny w rejonie wydmowym miasta oraz układy geometryczne na pozostałych obszarach.
- Głównym elementem budującym koncepcję urbanistyczną są ulice, które nie tylko dzielą obszar miasta na poszczególne kwartały, ale są narzędziem tworzenia najważniejszych przestrzeni publicznych i reprezentacyjnych miasta.
- Na terenie Podkowy Leśnej zaplanowano liczne tereny zieleni oraz poszerzenia ulic, które stanowią obecnie lub mogą być urządzone nie tylko jako przestrzenie reprezentacyjne miasta, ale również jako obszary, na których skupia się życie społeczne mieszkańców.
- Główne przestrzenie reprezentacyjne zlokalizowane są wzdłuż intensywnie uczęszczanych ulic: Brwinowskiej i Jana Pawła II, ale towarzyszą również bardziej „spacerowym” traktom takim jak ulice Lilpopa i Lipowa.
- Na terenie miasta występują osie kompozycyjno-widokowe np. wzdłuż ulic: Wrzosowej, Lilpopa, czy Lipowej, które miejscami posiadają zaplanowane i urządzone zamknięcia widokowe, wybrane zakończenia osi widokowych wymagają jednak odpowiedniego urządzenia i aranżacji przestrzeni.
- W Podkowie Leśnej nie występują historyczne dominanty krajobrazowe, a architektura rzadko rysuje się jako element nadrzędny w przestrzeni, stanowi z reguły dopełnienie układu. Zabudowa zazwyczaj nie tworzy również pierzei, budynki są najczęściej zlokalizowane w głębi działek, a pierzeje ulic stanowi zielen. Wyjątkiem jest centralna część miasta, gdzie można wskazać miejsca, w których fronty usytuowanych bliżej ulic budynków usługowych, bądź mieszkalno-usługowych tworzą słabo odczytywalną w przestrzeni pierzeję.
- Na terenie miasta występują liczne, cenne nasadzenia zieleni wysokiej towarzyszące ulicom na czele z trzyczęściową Aleją Lipową.
- Podkowa Leśna wyróżnia się na tle okolicznych miejscowości wysokim udziałem zieleni wysokiej – jest swoistą enklawą zieleni wśród otaczających terenów charakteryzujących się znacznie mniejszym udziałem terenów zadrzewionych.
- Analizując obecny charakter miasta zauważalny jest jego podział na tereny z zielenią leśną i takie, na których roślinność zachowuje nieco inny charakter – ogrodowo-parkowy.

3 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE TERENU MIASTA – INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA

Obszar Podkowy Leśnej można w wielkim uproszczeniu podzielić na tereny: zieleni i zabudowy. Wśród terenów zieleni przeważają obszary o charakterze leśnym – w tym Las Młochowski, który stanowi jakby oddzielną część miasta. Tereny zieleni opisano w rozdziale 3.2. Natomiast działki zabudowane, położone w miejskiej części Podkowy Leśnej, cechuje nie tylko podział ze względu na charakter występującej na nich roślinności, ale również rodzaj zabudowy, jej funkcję i przeznaczenie.

Podkowa Leśna powstawała w okresie międzywojennym bez planu zabudowy. Przez lata jedynymi zasadami rozwoju miasta były dokumenty dołączone do księgi hipotecznej dóbr Podkowa Leśna. Do księgi tej załączony był m.in. pomiar geodezyjny miasta sporządzony na podstawie planu sporządzonego przez Antoniego Jawornickiego oraz zastrzeżenia hipoteczne dotyczące miejscowych przepisów budowlanych. Przepisy te dotyczyły zarówno ochrony zalesienia jak i sposobu zagospodarowania działek wraz ze wskazanymi ograniczeniami kubaturowymi i gabarytowymi realizowanej zabudowy. Umieszczano je również w aktach Umowy przyrzeczenia kupna sprzedaży zawieranych między Zarządem Dóbr Podkowa Leśna a nabywcami parcel²³. O zapisach zawartych w zastrzeżeniach hipotecznych dotyczących wskaźników urbanistycznych wspomniano w rozdziale 3.2. Warto jednak przytoczyć zapisy, które miały wpływ na realizowaną funkcję i formę zabudowy, czyli np. takie jak: *Budowa, urządzenie i utrzymanie na nabytych działkach jakichkolwiek zakładów przemysłowych, fabryk, zakładów leczniczych, handlowych, gastronomicznych, magazynów, sklepów i w ogóle wszelkich przedsiębiorstw nie są dozwolone bez specjalnego piśmiennego zezwolenia (...), domy mieszkalne powinny mieć elewację ze wszystkich stron obwodu budowli, przyczem nie wolno budować budynków wyższych niż jednopiętrowe z mansardami, front domu mieszkalnego powinien być odsunięty od granicznej ulicy względnie sąsiada, a ściany boczne od linii granicznej działki przynajmniej o 5 metrów*. W okresie po 1935 roku pojawił się pomysł realizacji dzielnicy handlowej w kwartale ulic: Brwinowska, Błońska, Myśliwska i tory EKD. Był to pomysł istotny wobec rozmnożenia się na terenie Podkowy wątpliwej jakości sklepików, rozrzuconych dość bezładnie po całym obszarze osiedla²⁴. Z dostępnych materiałów wynika również, że w latach 30-40. XX wieku na terenie Podkowy Leśnej wybudowano także kilkanaście domów wielorodzinnych i trzy pensjonaty²⁵.

Obecnie większość budynków wielorodzinnych, mieszkaniowo-usługowych i obiektów usług społecznych zlokalizowana jest w części centralnej miasta w pobliżu stacji Podkowa Leśna Główna zarówno po północnej, jak i południowej stronie torów. Jest to swego rodzaju serce miasta. Również w tym rejonie zlokalizowana jest większość usług komercyjnych. Jednak zgodnie z hasłem reklamowym promującym sprzedaż działek w początkowym etapie rozwoju miasta – *Mieszkaj na wsi – pracuj w mieście*, Podkowa Leśna była i pozostała miejscowością o przewadze funkcji mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej), jedynie na poszczególnych, nielicznych działkach zlokalizowane są budynki o odmiennych funkcjach w tym m.in. obiekty o charakterze usługowym czy letniskowym.

3.1 Funkcja i charakter zabudowy istniejącej

W niniejszym rozdziale opisano zabudowę w zależności od funkcji, jaką pełni. Natomiast architektura zabudowy została opisana w rozdziale 3.2.

²³ Kubiak J., Rudziński K. 2000 *Urbanistyka Podkowy Leśnej*.

²⁴ Wróblewski B. 2003 *Podkowa Leśna Miasto-Ogród do 1939 roku*.

²⁵ Tamże.

3.1.1 Zabudowa mieszkaniowa

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rezydencjonalna

Budynki mieszkalne powstające w Polsce na przedmieściach większych miast w okresie międzywojennym cechowały się znacznym zróżnicowaniem. Obok drewnianych, małych domów często lokalizowane były budynki o charakterze dworów lub pałaców, a także obiekty modernistyczne. Podobna sytuacja miała miejsce w Podkowie Leśnej.



Fotografia 32. Zabudowa jednorodzinna międzywojenna – styl międzynarodowy
Fotografia własna



Fotografia 33. Zabudowa jednorodzinna międzywojenna – styl dworski
Fotografia własna

Z tego powodu, że w okresie międzywojennym właściciele parcel byli skrupowani w kwestii zabudowy tylko zapisami zastrzeżeń hipotecznych, wznosili swoje domy w tak rozmaitych technikach i formach, co w niektórych miejscach miasta sprawia wrażenie chaosu i samowoli, w innych jednak przyczynia się do powstania korzystnego efektu różnorodności i malowniczości²⁶. Charakter zabudowy międzywojennej opisano szczegółowo w rozdziale 3.2. Powstająca współcześnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna również charakteryzuje się zróżnicowaniem formy [Fotografia 34-Fotografia 37].

²⁶ Grątkowski G. 1996 *Architektura Podkowy Leśnej*.



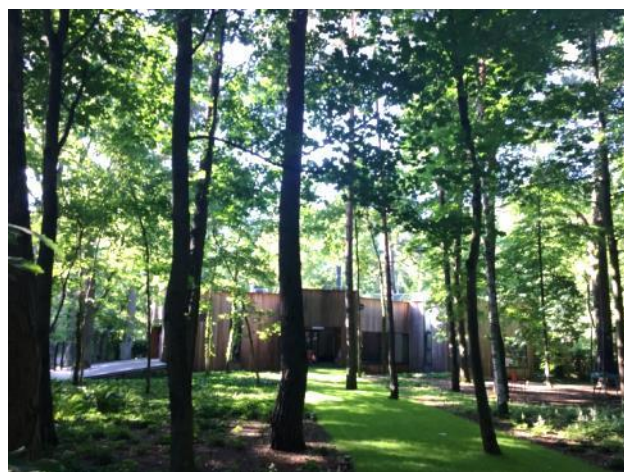
Fotografia 34. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
współczesna – ulica Wróbla
Fotografia własna



Fotografia 35. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
współczesna – rejon ulic Łosia i Zamkowej
Fotografia własna



Fotografia 36. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
współczesna – ulica Cicha
Fotografia własna



Fotografia 37. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
współczesna – rejon ulic Zachodniej i Kukułek
Fotografia własna

Zabudowa wielorodzinna

Choć w Podkowie Leśnej przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nie można pominąć zabudowy wielorodzinnej, która również cechuje się zróżnicowaniem formy [Fotografia 38-Fotografia 41]. Są to budynki głównie z lat 30. i 40. XX wieku, dwu czasem trzy kondygnacyjne o zwartej zabudowie. Od zabudowy jednorodzinnej odróżnia je bardziej oszczędny detal. Zostały zaprojektowane głównie w stylu międzynarodowym i modernistycznym. Pomimo nieco większej skali dobrze wpisują się w otaczającą zabudowę.



Fotografia 38. Zabudowa wielorodzinna – ulica Jelenia
Fotografia własna



Fotografia 39. Zabudowa wielorodzinna – ulica Sosnowa
Fotografia własna



Fotografia 40. Zabudowa wielorodzinna – ulica Lotnicza
Fotografia własna



Fotografia 41. Zabudowa wielorodzinna – ulica Kościelna
Fotografia własna



Fotografia 42. Zabudowa wielorodzinna – ulica Jaworowa
Fotografia Urzędu Miasta Podkowa Leśna



Fotografia 43. Zabudowa wielorodzinna – ulica Jodłowa
Fotografia własna

Jako przykład współczesnej zabudowy wielorodzinnej w Podkowie Leśnej można podać budynek usługowo mieszkalny przy ul. Słowiczej 1. Pełni on jednocześnie rolę Centrum usługowego w rejonie stacji Podkowa Główna.

Zabudowa letniskowa

W Podkowie Leśnej liczną grupę stanowi zabudowa letniskowa. Zlokalizowana jest najczęściej na działkach o charakterze leśnym. Charakterystyczne dla Podkowy Leśnej jest to, że zabudowa letniskowa nie stanowi tu skupisk, lecz jest rozproszona i występuje w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej czy willowej. Sama zabudowa to na ogół bardzo małe obiekty drewniane lub wykonane z płyt paździerzowych. Niestety zdecydowana większość z nich jest zaniedbana, mało estetyczna, w złym stanie technicznym. Większość tych budynków użytkowana jest okazjonalnie lub jest całkowicie opuszczona. Sporadycznie występuje też zjawisko odwrotne, kiedy zabudowa letniskowa została zaadoptowana do użytkowania całorocznego. Dotyczy to głównie małych budynków drewnianych [Fotografia 44, Fotografia 45].



Fotografia 44. Zabudowa letniskowa – ulica Jana Pawła II
Fotografia własna



Fotografia 45. Zabudowa letniskowa – ulica Bażantów
Fotografia własna

3.1.2 Zabudowa usługowa

Zabudowa usługowa dotyczy usług społecznych, w tym: zdrowia, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji, oświaty i innych usług publicznych, a także usług komercyjnych. Zabudowa usługowa zlokalizowana jest głównie w centralnej części Podkowy Leśnej. W mieście od lat postępuje proces skupiania usług w sąsiedztwie stacji Podkowa Leśna Główna oraz wzdłuż ulic: Brwinowskiej i Jana Pawła II. Istniejące niegdyś punkty usługowe zlokalizowane przy pozostałych przystankach WKD uległy likwidacji. Centralizacja usług spowodowana jest m.in. małymi rozmiarami miasta.

Zabudowa usługowa związana z handlem jedynie na fragmentarycznych odcinkach tworzy pierzeje ulicy. Najczęściej jest to zabudowa wolnostojąca, niekiedy łącząca funkcję usługową z mieszkalną. Budynek użyteczności publicznej oraz inne związane z funkcjami społecznymi to z reguły budynki wolnostojące.

Galeria Podkowa jest przykładem współczesnym zabudowy usługowej Podkowy Leśnej. Swoją skalą zdecydowanie odbiega od zabudowy typowej dla tego miasta ogrodu. Również jej położenie na terenach „odciętych” od miasta przez drogę wojewódzką oraz z dala od ścisłego centrum wpływa na brak integracji funkcjonalno-przestrzennej tego obiektu z tkanką miejską Podkowy Leśnej. Położenie przy trasie przelotowej stanowi o charakterze ponadlokalnym.

Innym przykładem obiektu usługowo-handlowego, który swoją formą i skalą odcina się w sposób niekorzystny od sąsiadującej zabudowy jest budynek *Spotem* zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Jana Pawła II.



Fotografia 46. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa – ulica Jana Pawła II
Fotografia własna



Fotografia 47. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa – ulica Słowicza
Fotografia własna



Fotografia 48. Zabudowa usługowa – ulica Jana Pawła II
Fotografia własna



Fotografia 49. Zabudowa usługowa ulica Jana Pawła II
Fotografia własna



Fotografia 50. Zabudowa usługowa – ulica Jana Pawła II
Fotografia własna



Fotografia 51. Zabudowa usługowa – Galeria Podkowa
Fotografia własna

Usługi zdrowia

Wśród usług zdrowia w Podkowie Leśnej wymienić należy następujące:

- niepubliczny ośrodek zdrowia – przychodnia rejonowa przy ulicy Błońskiej 46/48,
- niepubliczny ośrodek zdrowia przy ulicy Jeleniej 30A,
- apteka przy ulicy Słowiczej 1,
- Apteka Podkowińska przy ulicy Brwinowskiej 9,
- apteka w Galerii Podkowa przy ul. Gołębiej 26.

Usługi kultury

Wśród usług kultury w Podkowie Leśnej wymienić należy następujące:

- Centrum Kultury i Inicjatyw Obywatelskich (CKiIO) przy ulicy Świerkowej 1,
- Centrum Kultury i Inicjatyw Obywatelskich (CKiIO) w Pałacyku Kasyno w Leśnym Parku Miejskim,
- Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów przy ulicy Gołębiej 1A,
- Miejska Biblioteka Publiczna im. Poli Gojawiczyńskiej przy ulicy Błońskiej 50.

Usługi sportu i rekreacji

Wśród usług sportu i rekreacji w Podkowie Leśnej wymienić należy następujące:

- Klub Jeździecki Podkowa Leśna przy ulicy Głogów 11,
- boisko przy szkole przy ulicy Jana Pawła II 20,
- boisko przy szkole przy ulicy Wiewiórek 2/4,
- MOK przy ulicy Świerkowej 1 – (skatepark, młodzieżowa strefa aktywności, tenisa),
- zespół torów rowerowych typu pumptrack przy ul. Brwinowskiej 30.

Usługi kultu religijnego

Wśród usług kultu religijnego obecnych w Podkowie Leśnej wymienić należy następujące:

- parafia rzymsko-katolicka pod wezwaniem św. Krzysztofa przy ulicy Jana Pawła II 7 [Rysunek 43],
- Dom Duszpasterstwa rodzin Kurii przy ulicy Jeża 20.



Fotografia 52. Kościół pw. św. Krzysztofa
Fotografia własna

Usługi oświaty

Wśród usług oświaty w Podkowie Leśnej wymienić należy następujące:

- przedszkola:
 - publiczne im. Krasnala Hałabały – samorządowe przy ulicy Miejskiej 7, oraz niepubliczne obiekty np.:
 - niepubliczny punkt przedszkolny Moje przedszkole przy ulicy Brwinowskiej 10,
 - niepubliczny punkt przedszkolny Montessoriańscy Odkrywczy przy ulicy Borsuczej 17,
 - niepubliczny punkt przedszkolny *Na Akacjowej* przy ulicy Akacjowej 8,
 - niepubliczny punkt przedszkolny Klub Rodzinny Ihaha przy ulicy Bluszczowej 1,
 -
 - szkoły podstawowe:
 - publiczna im. Bohaterów Warszawy – samorządowa przy ulicy Jana Pawła II 20 [Fotografia 55],
 - niepubliczna im. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus – społeczna przy ulicy Kościelnej 4 [Fotografia 54],
- liceum: niepubliczne – Podkowińskie Społeczne Liceum Ogólnokształcące nr 60 przy ulicy Wiewiórek 2/4.



Fotografia 53. Przedszkole publiczne – ulica Miejska
Fotografia własna



Fotografia 54. Społeczna szkoła podstawowa przy ulicy Kościelnej
Fotografia własna



Fotografia 55. Publiczna szkoła podstawowa przy ulicy Jana Pawła II
Fotografia własna

Inne usługi społeczne

Wśród innych usług publicznych wymienić należy następujące:

- komisariat policji przy ulicy Brwinowskiej 17a [Fotografia 56],
- urząd pocztowy przy ulicy Słowiczej 2 [Fotografia 57].



Fotografia 56. Budynek policji – ulica Brwinowska
Fotografia własna



Fotografia 57. Budynek poczty – ulica Słowicza
Fotografia własna

3.2 Architektura Miasta Ogrodu Podkowa Leśna

Historyczna zabudowa Podkowy Leśnej reprezentuje dwie główne grupy stylowe: styl dworkowy i styl międzynarodowy. Realizowane były jednocześnie przed 1939 rokiem oraz po roku 1945²⁷.

Architekturę Podkowy Leśnej omówiono w odniesieniu do zabudowy historycznej (głównie okresu międzywojennego) w podziale na architekturę tradycyjną i historyzującą, architekturę modernistyczną międzynarodową oraz architekturę mieszaną – nawiązującą jednocześnie do stylu tradycyjnego i modernistycznego. Z niniejszych kategorii wydzielono architekturę drewnianą – ze względu na niezwykle bogactwo jej formy.

3.2.1 Architektura dworkowa: tradycyjna i historyzująca

Styl dworkowy charakteryzuje się stosowaniem uproszczonych i przetworzonych motywów renesansowych, barokowych i klasycystycznych – w zakresie brył, form dachów i kompozycji elewacji oraz w zakresie kształtu i charakteru portyków, obramień otworów²⁸.

Dom Iwaszkiewiczów – Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów w Stawisku

Na terenie Stawiska, przy ulicy Gołębiej 1A, znajduje się Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów. Ten murowany budynek dwukondygnacyjny wzniesiono na planie litery L, na licowanym kamiennym cokole i przykryto wielospadowym dachem. Środek frontowej elewacji jest zryzalitowany, poprzedzony jednokondygnacyjnym portykiem tarasowym na kolumnach, natomiast w tympanonie znajdują się trąby – herb Radziwiłłów. Elewację ogrodową poprzedza drewniany ganek. Całość zachowana jest w bardzo dobrym stanie [Fotografia 58].

²⁷ Kubiak J., Rudziński K. 2000 *Urbanistyka Podkowy Leśnej*.

²⁸ Tamże.

Budynek wzniesiony został w latach 1927-28 według projektu S. Gądzikiewicza przez Stanisława Lilpopa dla córki Anny – żony Iwaszkiewicza. Stawisko było ośrodkiem literacko-artystycznym, w którym bywali ówcześni twórcy: Antoni Słonimski, Julian Tuwim, Jan Lechoń, Karol Szymanowski. Podczas II wojny światowej i później stanowiło schronienie między innymi dla Czesława Miłosza, Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, Leona Schillera, Poli Gojawiczyńskiej i Witolda Lutosławskiego. Po śmierci Iwaszkiewiczów w 1979 roku dom i park znalazł się we władaniu Ministerstwa Kultury²⁹.



Fotografia 58. Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów w Stawisku
Fotografia własna

Pałacyk Kasyno

Pałacyk Kasyno, mieszczący obecnie podkowińskie Centrum Kultury i Inicjatyw Obywatelskich, wzniesiony został według projektu Juliusza Dzierżanowskiego przez Zarząd Dóbr Podkowa Leśna jako pawilon sportowy. Centralna część trójkondygnacyjna zakończona jest wysoką wieżyczką krytą ośmiobocznym hełmem, skrzydła – wieżyczkami mniejszymi. Elewacja ogrodowa posiada drewnianą galerię³⁰ [Fotografia 59].

Pałacyk prawdopodobnie zainspirowany został modnymi uzdrowiskami, zwłaszcza Vichy. Rzeczywiście forma Kasyna kojarzy się z tymi nadawanymi domom letniskowym, sanatoriom i pensjonatom w II. połowie XIX i na początku XX wieku³¹.



Fotografia 59. Pałacyk Kasyno
Fotografia własna

²⁹ Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków miasta-ogrodu Podkowa Leśna.

³⁰ Grątkowski G. 1996 Architektura Podkowy Leśnej; Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków miasta-ogrodu Podkowa Leśna.

³¹ Grątkowski G. 1996 Architektura Podkowy Leśnej.

Stacja Warszawskiej Kolei Dojazdowej

Utrzymany w historyzującej stylistyce budynek stacji WKD „Podkowa Leśna” wzniesiono w 1927 roku. Posiada szczyt ozdobiony wolutami nawiązujący do kamienic czasów Kazimierza Wielkiego [Fotografia 60]. Zasługujące na wyróżnienie są tu także zabytki techniki. Skromne architektoniczne, ale posiadające niezaprzeczalną wartość dokumentalną rozwoju techniki – czyli stacje transformatorowe z lat 30. XX wieku [Fotografia 61].



Fotografia 60. Budynek stacji WKD „Podkowa Leśna”
Fotografia własna



Fotografia 61. Stacja transformatorowa przy Jana Pawła II
Fotografia własna

Siedziba Urzędu Miasta

Siedziba Urzędu Miasta to jednokondygnacyjny budynek murowany wzniesiony w tradycyjnej stylistyce ozdobiony fryzami z ukośnie ułożonej cegły, opaskami okiennymi i odcinkowymi łukami nadokiennymi – typowymi dla budownictwa ceglanego [Fotografia 62].



Fotografia 62. Budynek Urzędu Miasta
Fotografia własna

Wille i domy

Wśród willi i domów o tradycyjnych formach wymienić można między innymi następujące: willa Strzecha [Fotografia 63], Jedlina (projektu architektów Mieczysława Szydłowskiego i Dunin-Borkowskiego dla wiceprezesa Banku Handlowego w Warszawie, Wacława Franciszka Jacobsona) [Fotografia 64], willa przy ul. Bażantów – działka 128, obręb 2, prof. PW inż. Kończykowskiego, dom przy Głównej – działka 5, obręb 5, projektu technika bud. W. Wąsowicza oraz domy: przy Głównej –

działka 1, obręb 5 [Fotografia 65], Parkowej – działka 67, obręb 8 [Fotografia 66] i Wiewiórek – działka 17, obręb 5, [Fotografia 67]³².



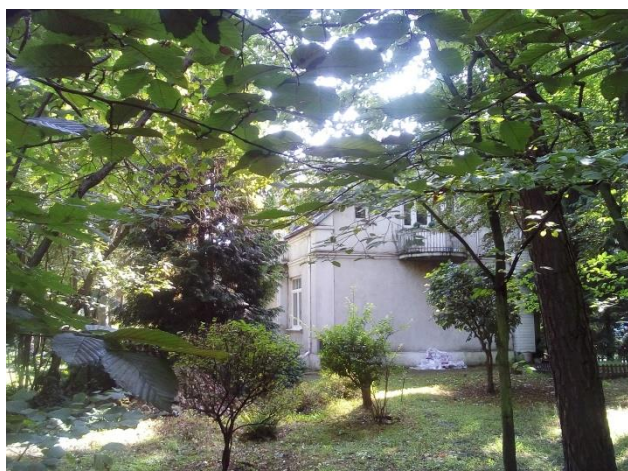
Fotografia 63. Willa Strzecha przy ulicy Orzechowej (działka nr ewid. 65, obręb 7)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 64. Willa Jedlina przy ulicy Wschodniej (działka nr ewid. 30, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 65. Dom przy ulicy Głównej (działka nr ewid. 1, obręb 5)

Fotografia własna



Fotografia 66. Dom przy ulicy Parkowej (działka nr ewid. 67, obręb 8)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Wśród takich wiele posiada centralnie usytuowany portyk kolumnowy: Willa Krywojta (projektu techników bud. Zarębskiego i Szmajdowicza dla dyrektora fabryki Norblina, Henryka Zabłockiego) czy dom przy Jaworowej – działka 97, obręb 11 [Fotografia 68]. Kolumnowe portyki tarasowe mogą być zaopatrzone w tralkową balustradę – Jaworowa – działka 197, obręb 11 [Fotografia 69], Modrzewiowa – działka 163, obręb 11 [Fotografia 70] zakończone fantazyjną falistą formą – Akacjowa – działka 33, obręb 12³³.

³² Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków miasta-ogrodu Podkowa Leśna.

³³ Tamże.



Fotografia 67. Dom przy ulicy Wiewiórek
(działka nr ewid. 17, obręb 5)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 68. Dom przy ulicy Jaworowej
(działka nr ewid. 195, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 69. Dom przy ulicy Jaworowej
(działka nr ewid. 197, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 70. Dom przy ulicy Modrzewiowej
(działka nr ewid. 163, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Utrzymane w tradycyjnej stylistyce formy, ale ze skromną dekoracją to domy i wille przy ulicach: Lipowej – działka 61, obręb 7 [Fotografia 71], Słowiczej – działka 222, według projektu Józefa Napoleona Czerwińskiego [Fotografia 72], działka 192, obręb 2 [Fotografia 73], Zachodniej – działka 203, obręb [Fotografia 74], Małgosia projektu prawdopodobnie inż. M. Szydłowskiego [Fotografia 75]. Wśród całkowicie pozbawionych detali, nawiązujących do tradycyjnej formy jedynie układem bryły i kompozycją elewacji, należy wymienić willę Mirando [Fotografia 76] i dom przy Szczygłej – działka 116, obręb 2 [Fotografia 77].



Fotografia 71. Dom przy ulicy Lipowej
(działka nr ewid. 61, obręb 7)

Fotografia własna



Fotografia 72. Dom przy ulicy Słowiczej
(działka nr ewid. 222, obręb 2)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 73. Willa przy ulicy Słowiczej
(działka nr ewid. 192, obręb 2)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 74. Willa przy ulicy Zachodniej
(działka nr ewid. 203, obręb 2)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 75. Willa Małgosia przy ulicy Słowiczej
(działka nr ewid. 198, obręb 2)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 76. Willa Mirando przy ulicy Zachodniej
(działka nr ewid. 204, obręb 2)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 77. Dom przy ulicy Szczygłej
(działka nr ewid. 116, obręb 2)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Pałacyk myśliwski wzniesiono w roku 1920 dla Stanisława Lilpopa, od 1925 należał do dyrektora spółki „Siła i Światło”, następnie znajdowało się tu przedszkole a obecnie należy do prywatnych właścicieli i pełni funkcję mieszkania i galerii. Jego architektura utrzymana jest w uproszczonej formie historyzującej. Wejście główne poprzedza niski taras z balustradą tralkową i wachlarzowymi schodami. Posiada cylindryczny, dwukondygnacyjny ryzalit od zachodniej strony, jednokondygnacyjny wieloboczny – od południowej [Fotografia 78].

Liczną grupę stanowi zbiór willi wprost nawiązujących stylistyką do barokowych dworców i rezydencji wiejskich. Będą to: willa Mimoza [Fotografia 79], Bożymówka [Fotografia 80], Januszówka [Fotografia 81], Marysin (projektu W. Zakrzewskiego dla dyrektora polskiej filii Brytyjskiego Towarzystwa Biblijnego, Aleksandra Enholca) [Fotografia 82]. Również willa Promienna [Fotografia 83], o której Małgorzata Wittels napisała w ten sposób: *Dom stary, z tym, którym patyna czasu dodaje, a nie odejmuje urody. (...) Mieszkańcy cenią sobie przeszłość i nie unowocześniają niczego na siłę, wiedząc, że dusza domu jest cenniejsza niż wnętrzarskie nowinki.* Do baroku nawiązują także: willa rodziny Krzyżewskich przy ulicy Bobrowej – działka 137, obręb 5, projektu architekta Stanisława Futasewicza [Fotografia 84], willa przy ulicy Dębowej – działka 142/1, obręb 12, projektu architekta Władysława Sawickiego [Fotografia 85], przy Modrzewiowej – działka 41, obręb 12 [Fotografia 86], Bukowej – działka 70, obręb 12 [Fotografia 87], Kasztanowej – działka 137, obręb 11 [Fotografia 88], Żeromskiego – działka 32, obręb 10 [Fotografia 89], Parkowej – działka 45, obręb 8, dom własny architekta Stanisława Futasewicza [Fotografia 90], a także drewniana, ale otynkowana willa letnia przy



Fotografia 78. Pałacyk myśliwski przy ulicy Modrzewiowej (działka nr ewid. 114, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 79. Willa Mimoza przy ulicy Brzozowej (działka nr ewid. 196, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 80. Willa Bożymówka przy ulicy Krasińskiego (działka nr ewid. 68, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Słowackiego – działka 54, obręb 10, z dużym tarasem o tralkowej balustradzie, projektu architekta Zakrzewskiego dla dyrektora polskiej filii Brytyjskiego i Zagranicznego Towarzystwa Biblijnego. Typowo dworkowe są także: willa Ryszard [Fotografia 91], Zoja projektu architekta Leonarda Kario dla Stefana Romaniuka [Fotografia 92], willa przy Słowiczej – działka 224, obręb 2, z portykiem kolumnowym o półkuliście wygiętej linii tarasu i owalnie cofniętym piętrze o konchowym zamknięciu [Fotografia 93] oraz willa przy Sosnowej – działka 187, obręb 12, projektu technika budowlanego Apolinarego Szmajdowicza [Fotografia 94].



Fotografia 81. Willa Januszówka przy ulicy Sienkiewicza (działka nr ewid. 78, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 82. Willa Marysin przy ulicy Słowackiego (działka nr ewid. 141, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 83. Dom Promienna przy ulicy Żeromskiego (działka nr ewid. 97/1, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 84. Dom rodziny Krzyżowskich przy ulicy Bobrowej (działka nr ewid. 137, obręb 5)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 85. Willa przy ulicy Dębowej (działka nr ewid. 142/1, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 86. Willa przy ulicy Modrzewiowej
(działka nr ewid. 41, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 87. Willa przy ulicy Bukowej
(działka nr ewid. 70, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 88. Willa przy ulicy Kasztanowej
(działka nr ewid. 137, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 89. Willa przy ulicy Żeromskiego
(działka nr ewid. 150, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 90. Willa przy ulicy Parkowej
(działka nr ewid. 45, obręb 8)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 91. Willa Ryszard przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 169, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 92. Willa Żoja przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 185, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 93. Willa przy ulicy Słowiczej
(działka nr ewid. 224, obręb 2)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 94. Willa przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 187, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 95. Dom przy ulicy Słowackiego
(działka nr ewid. 69, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Dom przy ulicy Słowackiego – działka 69, obręb 10, przekryty wysokim dachem przypominającym chałupy kryte strzechą, nawiązuje natomiast do drewnianej architektury wiejskiej [Fotografia 95].

Odosobnionym przykładem jest Willa Renata, zaprojektowana przez Jana Siennickiego dla córki prezydenta Estonii Renaty Sakowicz, nawiązująca do gotyku i renesansu, posiadająca malowniczą bryłę ze smukłą wieżą i wysokim schodkowym szczytem oraz pozbawiona niemal całkowicie detalu.

Do architektury klasycystycznej, poprzez



Fotografia 96. Willa Krychów przy Kwiatowej
(działka nr ewid. 163, obręb 8)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

narożne boniowania i pilastry, nawiązuje Willa Krychów wzniesiona dla dyrektora spółki akcyjnej „Siła i Światło”, Tadeusza Baniewicza, według projektu architekta Lucjusza Jana Szperlinga z ogrodem projektu Franciszka Szaniora [Fotografia 96]. Klasycystyczną formę posiada też między innymi dom wielorodzinny przy ulicy Jeleniej – działki 175 i 177, obręb 4 [Fotografia 97]. Typowy akademicki klasycyzm reprezentuje natomiast Willa Korabinek – o kubicznej bryle i z elewacjami płasko dekorowanymi [Fotografia 98].

W stylistyce włoskiego renesansu utrzymany jest dom przy ulicy Orlej – działka 39, obręb 2, z portykiem tokańskim zwieńczonym trójkątnym tympanonem z wyciętym półkolistym oknem, willa przy Sarniej – działki 57 i 58, obręb 5, z parterowym aneksem mieszczącym wejście, z pilastrami na elewacjach i również portykiem na tokańskich kolumnach wieńczonym tarasem [Fotografia 99] oraz Maksymilianka o skomplikowanej bryle (projektu technika bud. Stanisława Stefańskiego) [Fotografia 100].



Fotografia 97. Dom wielorodzinny przy ulicy Jeleniej (działki nr ewid. 175, 177, obręb 4)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 98. Willa Korabinek przy ulicy Kukułek (działka nr ewid. 251, obręb 2)

Fotografia własna



Fotografia 99. Willa przy ulicy Sarniej (działka nr ewid. 57, 58, obręb 5)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 100. Willa Maksymilianka przy ulicy Sarniej (działka nr ewid. 51, obręb 5)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Wyjątkowo malowniczy jest dom jednorodzinny przy Grabowej – działka 66, obręb 12, o prostej bryle zwieńczonej wysokim dachem krytym papą. Lapidarności formie dodają masywne narożne skarpy i snycerskie detale okien i drzwi [Fotografia 101].

Zdarzają się budynki w złym stanie, zniszczone i nieodbudowane albo z wymienionymi elementami, które zatępiły oryginalną architekturę. To m.in. dom przy Akacjowej – działka 6, obręb 12 [Fotografia 102].



Fotografia 101. Dom przy ulicy Grabowej
(działka nr ewid. 66, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 102. Dom przy ulicy Akacjowej
(działka nr ewid. 6, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

3.2.2 Architektura modernistyczna międzynarodowa

Styl międzynarodowy charakteryzuje się stosowaniem kubicznych brył podporządkowanych względem funkcjonalnym i światłocieniowym budynków³⁴.

Kościół pw. św. Krzysztofa

Kościół pw. św. Krzysztofa zaprojektował architekt Brunon Zborowski, profesor Politechniki Warszawskiej, zainspirowany prawdopodobnie prezentowanym na wystawie w Paryżu w 1932 roku pawilonem polskim, z oszklonymi drzwiami, wychodzącymi na teren zieleni z pergolami i murkiem z piaskowca³⁵. Pierwotnie była to mała świątynia. Prace budowlane trwały w 1933 roku. Halina Regulska zapisała w swoich wspomnieniach: *Plan opracowany przez arch. Zborowskiego był planem na kościół duży, my jednak podług naszych możliwości finansowych i zapotrzebowania ówczesnej Podkowy Leśnej postanowiliśmy wybudować tylko kościół mały, to znaczy prezbiterium przyszłego kościoła dużego, którego rozbudowę zostawiliśmy przyszłemu pokoleniom*³⁶. Już w 1936 roku dobudowano kaplicę pw. Matki Boskiej, a następnie urządzono dziedziniec – również projektu Zborowskiego. Było to interesujące rozwiązanie przestronności, które służyło kilkadziesiąt lat.

³⁴ Kubiak J., Rudziński K. 2000 *Urbanistyka Podkowy Leśnej*.

³⁵ Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zieleń Podkowy Leśnej*.

³⁶ Grątkowski G. 1996 *Architektura Podkowy Leśnej*, s. 62.

W drugiej połowie lat 80. i pierwszej połowie 90. gruntownie rozbudowano kościół. Powojenny jest zatem trójnawowy korpus w układzie bazylikowym z nawą główną krytą żelbetowym stropem żebrowym, natomiast przedwojenna: jednonawowa hala zakończona trójbocznym prezbiterium. Bryłę kościoła pokrywa dwuspadowy dach. Nawiązująca do przedwojennej fasada posiada szczytowe zamknięcie i trójosiowy układ rozdzielonego filarami wejścia głównego [Fotografia 103]. Dziedziniec przed kościołem ujęty jest kamienną pergolą. Obecna forma nie przypomina pierwotnej, niemniej jednak taki był też plan Zborowskiego. Fasada ze smukłym dynamicznym szczytem zastąpionym grubszym i twardszym, nie ma już dawnej harmonii i wdzięku³⁷.



Fotografia 103. Kościół pw. św. Krzysztofa
Fotografia własna



Fotografia 104. Kościół pw. św. Krzysztofa
Fotografia własna

Budynek stacji automatów telefonicznych

Budynek stacji automatów telefonicznych, zwany *centralą telefoniczną*, wzniesiony został w 1936 roku według projektu architekta Bohdana Lacherta, w stylu międzynarodowym. Posiada horyzontalnie i uskokowo ułożone względem siebie kubiczne segmenty o gładkich, tynkowanych elewacjach, urozmaiconych płaszczyznami klinkieru [Fotografia 105].



Fotografia 105. Budynek stacji automatów telefonicznych
Fotografia własna

³⁷ Grątkowski G. 1996 *Architektura Podkowi Leśnej; Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Szuliński J. 2008 *Gminna ewidencja zabytków...*

Wille i domy

Budynki modernistyczne o zwartej, prostej formie również stanowią bogatą grupę wśród domów i willi w Podkowie Leśnej. Wymienić można: dom przy ulicy Sienkiewicza – działka 47, obręb 10, z charakterystycznym światłocieniowym kształtem bryły, zaokrąglonymi narożnikami i niewielkimi okrągłymi oknami [Fotografia 106], wille: Anna Maria [Fotografia 107], Sosenka [Fotografia 108] i Laleńka, willa przy Iwazkiewicza – działka 22, obręb 7, projektu architekta Mieszkowskiego [Fotografia 109], Sosnowej – działka 200 [Fotografia 110] i 198, obręb 12) [Fotografia 111], Topolowej – działka 155, obręb 11, willa własna inż. K. Majkowskiego [Fotografia 112], domy jednorodzinne przy ulicach: Cichej – działka 123, obręb 12 [Fotografia 113], Iwazkiewicza – działka 9, obręb 7 [Fotografia 114], Głównej – działka 124, obręb 4, i 11 Listopada – działka 215, obręb 12 (z poziomym deskowaniem kondygnacji piętra wykonanym kilkanaście lat temu) [Fotografia 115] czy też dom wielorodzinny przy ulicy Akacjowej – działka 93, obręb 11 [Fotografia 116].



Fotografia 106. Dom przy ulicy Sienkiewicza
(działka nr ewid. 47, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 107. Willa Anna Maria przy ulicy Cichej
(działka nr ewid. 254, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 108. Willa Sosenka przy ulicy Dębowej
(działka nr ewid. 150, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 109. Willa przy ulicy Iwazkiewicza
(działka nr ewid. 22, obręb 7)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 110. Willa przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 222, obręb 2)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 111. Willa przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 198, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 112. Willa przy ulicy Topolowej
(działka nr ewid. 155, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 113. Dom przy ulicy Cichej
(działka nr ewid. 123, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 114. Dom przy ulicy Iwazkiewiczza
(działka nr ewid. 9, obręb 7)

Fotografia własna



Fotografia 115. Dom przy ulicy 11 Listopada
(działka nr ewid. 215, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 116. Dom wielorodzinny przy ulicy Akacjowej
(działka nr ewid. 93, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 117. Willa Ruta przy ulicy Akacjowej
(działka nr ewid. 8, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Wille o równie zwartej i prostej formie – ale urozmaicone ciekawym detalem, to Ruta z otworem okiennym o schodkowym układzie krawędzi [Fotografia 117] oraz willa przy ulicy Bluszczowej – działka 28, obręb 9, z kontrastującym z jasną elewacją ciemnym klinkierem [Fotografia 118]. Interesujące są wille przy ulicy Bukowej – działka 160 [Fotografia 119] i 145, obręb 12 [Fotografia 120] mające na fasadzie niewielką mozaikę Matki Boskiej z Dzieciątkiem. Płaskorzeźbę posiada też dom przy Jana Pawła II – działka 34, obręb 11 [Fotografia 121].



Fotografia 118. Willa przy ulicy Bluszczowej
(działka nr ewid. 28, obręb 9)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 119. Willa przy ulicy Bukowej
(działka nr ewid. 160, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 120. Willa przy ulicy Bukowej (działka nr ewid. 145, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 121. Dom przy ulicy Jana Pawła II (działka nr ewid. 34, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Skomplikowaną formę modernistyczną posiadają natomiast: dom przy Modrzewiowej – działka 133, obręb 11 [Fotografia 122], Willa Hel z głównym wejściem zamkniętym w portyk poprzedzający półkolisty ryzalit i przykrytym półkolistym tarasem [Fotografia 123], dom przy ulicy Krasieńskiego – działka 146, obręb 10 [Fotografia 124], Willa Stokrotka z asymetrycznie rozczłonkowanymi bryłami [Fotografia 125], dom przy Helenowskiej – działka 150, obręb 4 [Fotografia 126], willa przy Sienkiewicza – działka 23, obręb 10, z asymetrycznym kształtem elewacji i kompozycji bryły o zróżnicowanej wysokości i kształcie [Fotografia 127], Sosnowej – działka 89, obręb 12 [Fotografia 128] i Wróbla – działka 122, obręb 3, z przenikającymi się kubicznymi segmentami [Fotografia 129], Szczygła – działka 79, obręb 3 [Fotografia 130], Szpaków – działka 80, obręb 3, o zróżnicowanej wysokości drugiej kondygnacji [Fotografia 131], willa przy Wschodniej – działka 65, obręb 12, z uskokowo cofniętym tarasem [Fotografia 132] czy murowany budynek przy Akacyjowej – działka 15, obręb 12, o silnie rozczłonkowanej bryle z półokrągłym aneksem [Fotografia 133].



Fotografia 122. Dom przy ulicy Modrzewiowej (działka nr ewid. 133, obręb 11)

Fotografia własna



Fotografia 123. Willa Hel przy ulicy Jana Pawła II (działka nr ewid. 79, obręb 10)

Fotografia własna



Fotografia 124. Dom przy ulicy Krasieńskiego
(działka nr ewid. 146, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 125. Willa Stokrotka przy ulicy Jaworowej
(działka nr ewid. 101, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 126. Dom przy ulicy Helenowskiej
(działka nr ewid. 150, obręb 4)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 127. Willa przy ulicy Sienkiewicza
(działka nr ewid. 23, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 128. Willa przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 89, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 129. Willa przy ulicy Wróbla
(działka nr ewid. 122, obręb 3)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 130. Willa przy ulicy Szczygłej
(działka nr ewid. 79, obręb 3)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 131. Willa przy ulicy Szpaków
(działka nr ewid. 80, obręb 3)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 132. Willa przy ulicy Wschodniej
(działka nr ewid. 65, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 133. Willa przy ulicy Akacjowej
(działka nr ewid. 15, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Wśród modernistycznych przykładów są także budowle w złym stanie: Willa Olkowo [Fotografia 134] czy Willa przy Bażantów – działka 143, obręb 2, projektu architekta Jana Sienickiego, złożone z uskokowo cofających się segmentów tworzących tarasy [Fotografia 135], Willa Błękit [Fotografia 136].



Fotografia 134. Willa Olkowo przy ulicy Jaworowej
(działka nr ewid. 204, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 135. Willa przy ulicy Bażantów
(działka nr ewid. 143, obręb 2)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 136. Willa Błękit przy ulicy Modrzewiowej
(działka nr ewid. 119, obręb 11)

Fotografia własna

Interesującą jest Willa Anna w mieszanej konstrukcji o murowanym parterze i drewnianym poddaszu, wzniesiona w 1936 roku dla panny Płodkowskiej, żony właściciela kopalni węgla na Śląsku³⁸. Zróżnicowaną bryłę tworzą spiętrzone aneksy, balkony i ganki nawiązujące do architektury tradycyjnej, a wieńczy – drewniana wieżyczka zdobiona witrażowymi oknami [Fotografia 137].



Fotografia 137. Willa Anna przy ulicy Jeleniej
(działka nr ewid. 103, obręb 6)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

³⁸ Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków miasta-ogrodu Podkowa Leśna.

3.2.3 Architektura tradycyjna i modernistyczna

Wille i domy

Mieszankę stylu tradycyjnego i modernistycznego stanowią eklektyczne domy: przy ulicy Jeleniej 7 posiadający dekoracyjne balustrady, gzymsy i opaski okienne wraz z prostymi wykrojami okien oraz addycyjnością bryły [Fotografia 138], wielorodzinny dom przy Jeleniej – działka 99, obręb 6 [Fotografia 139] i Willa Koloryt z typową bryłą stylu międzynarodowego i toskańskimi kolumnami [Fotografia 140].



Fotografia 138. Dom przy ulicy Jeleniej
(działka nr ewid. 102, obręb 6)
Fotografia własna



Fotografia 139. Dom wielorodzinny przy ulicy Jeleniej
(działka nr ewid. 99, obręb 6)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



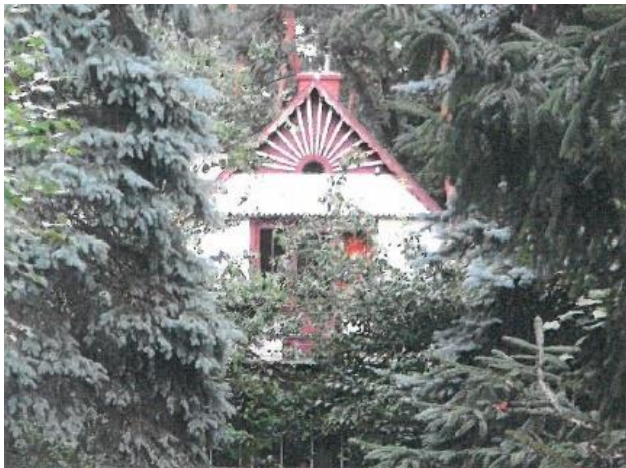
Fotografia 140. Willa Koloryt przy ulicy Sienkiewicza
(działka nr ewid. 113, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

3.2.4 Architektura drewniana

Wille i domy

Wśród drewnianego budownictwa uwagę zwraca między innymi Willa Domek w Lesie (projektu artysty rzeźbiarza Zenona Żnińskiego) posiadająca dach ze szczytem wypełnionym deskowaniem tworzącym motyw wschodzącego słońca [Fotografia 141], a przed budynkiem – snycerska brama główna [Fotografia 142]. Podobny motyw ma także willa przy ulicy Storczyków – działka 75, obręb 8 [Fotografia 143] i dom przy Żeromskiego – działka 42, obręb 10 [Fotografia 144].



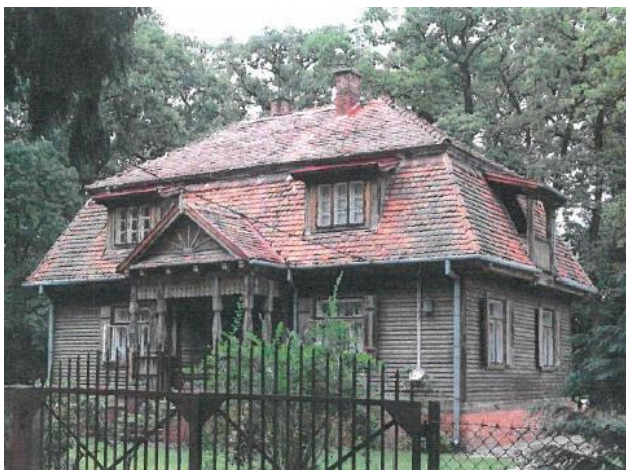
Fotografia 141. Willa Domek w Lesie przy ulicy Dębowej–
(działka nr ewid. 152, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 142. Brama przed Willą Domek w Lesie przy
ulicy Dębowej (działka nr ewid. 152, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 143. Willa przy ulicy Storczyków
(działka nr ewid. 75, obręb 8)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 144. Dom przy ulicy Żeromskiego
(działka nr ewid. 42, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

Ozdobnymi detalami cechuje się również, wzniesiony na planie litery T, dom przy Jana Pawła II – działka 136, obręb 9, z balustradami balkonów, gzymsami międzykondygnacyjnymi i okapami [Fotografia 145]. Warto tu wymienić także domek myśliwski z około 1900 roku, wzniesiony dla Stanisława Lilpopa, przy ulicy Iwaszkiewicza – działka 25 obręb 7. Natomiast Pensjonat Jókawa nawiązuje do architektury zakopiańskiej – tatrzańskich schronisk, poprzez wysokie dachy, facjatki, podcienie i dekorację snycerską szczytów [Fotografia 146].

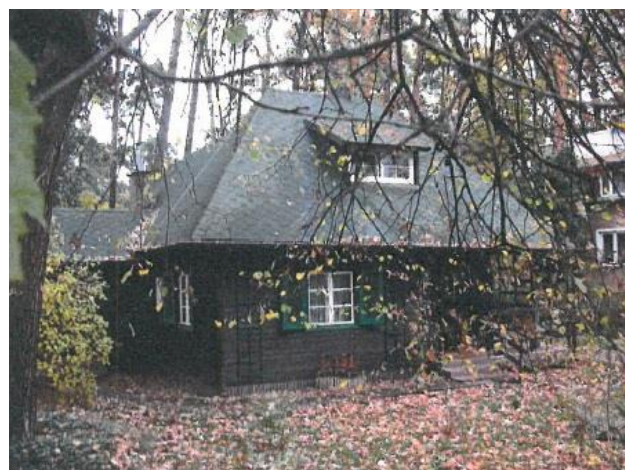


Fotografia 145. Dom przy ulicy Jana Pawła II
(działka nr ewid. 136, obręb 9)
Fotografia własna



Fotografia 146. Pensjonat Jókawa przy ulicy Parkowej
(działka nr ewid. 66/1, obręb 8)
Fotografia własna

Inne drewniane domy letniskowe oraz domy mieszkalne to położone przy ulicach: Jeleniej – działka 91, obręb 6, według projektu Aleksandra Więckowskiego; zdjęcia domu opublikowało w 1929 roku pismo *Dom, Osiedle, Mieszkanie* [Fotografia 147], Brzozowej – działka 198, obręb 11 [Fotografia 148], Bukowej – działka 127 i 128, obręb 12 [Fotografia 149], Cichej – działka 110 [Fotografia 150] i 239, obręb 12, pozostałość dawnego folwarku Klementynów [Fotografia 151], Jeleniej – działka 93, obręb 6 [Fotografia 152], Kwiatowej – działka 41, obręb 8 [Fotografia 153], Lilpopa – działka 36, obręb 7, przewieziony przed II wojną światową ze wschodu Polski [Fotografia 154], Sosnowej – działka 84, obręb 12 [Fotografia 155], Modrzewiowej – działka 62, obręb 12, malarza Stanisława de Turbia-Kryształowicza [Fotografia 156], Sosnowej – działka 191, obręb 12, bajkopisarza Benedykta Herta [Fotografia 157], Szpaków – działka 82, obręb 3, Wiewiórek – działka 7, obręb 6 [Fotografia 158], Żeromskiego – działka 93, obręb 10 [Fotografia 159] oraz modrzewiowy dom przy ulicy Jeleniej – działki 174 i 175, obręb 4 [Fotografia 160].



Fotografia 147. Dom przy ulicy Jeleniej
(działka nr ewid. 91, obręb 6)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 148. Dom przy ulicy Brzozowej
(działka nr ewid. 198, obręb 11)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 149. Dom przy ulicy Bukowej
(działka nr ewid. 127, 128, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 150. Dom przy ulicy Cichej
(działka nr ewid. 110, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 151. Dom przy ulicy Cichej
(działka nr ewid. 239, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 152. Dom przy ulicy Jeleniej
(działka nr ewid. 93, obręb 6)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 153. Dom przy ulicy Kwiatowej
(działka nr ewid. 41, obręb 8)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 154. Dom przy ulicy Lilpopa
(działka nr ewid. 36, obręb 8)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 155. Dom przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 84, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 156. Dom przy ulicy Modrzewiowej
(działka nr ewid. 62, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 157. Dom przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 191, obręb 12)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 158. Dom przy ulicy Wiewiórek
(działka nr ewid. 7, obręb 6)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 159. Dom przy ulicy Żeromskiego
(działka nr ewid. 93, obręb 10)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 160. Dom przy ulicy Jeleniej
(działka nr ewid. 174, obręb 4)

Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...

3.3 Tereny zieleni

Wśród terenów zieleni na obszarze Podkowy Leśnej wymienić należy następujące:

- Las Młochowski,
- inne tereny zieleni położone na gruntach leśnych: Leśny Park Miejski i park krajobrazowy w Stawisku, pas terenów zieleni usytuowanych od cmentarza do ulicy Bukowej,
- inne parki i ogrody ogólnodostępne: Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej, ogród przykościelny, Ogród Matki i Dziecka,
- zieleń towarzysząca ulicom – w tym aleje i szpalery
- inne tereny zieleni: skwer im. księdza Bronisława Kolasińskiego czy np. tereny usytuowane wzdłuż torów WKD.



Rysunek 9. Lokalizacja wybranych terenów zieleni
Opracowanie własne

3.3.1 Las Młochowski

Las Młochowski w granicach Podkowy Leśnej zajmuje powierzchnię około 600 ha. Cechuje się urozmaiconą rzeźbą terenu. Znajdują się tu lokalne obniżenia i wyniesienia terenu, w tym wydmy wznoszące się na ponad 10 m. Cenne są tu wiekowe zadrzewienia dębowe. Poza dębami obecne są tu sosny, brzozy, topole, lipy, klony, a także jodły i graby. Roślinność Lasu Młochowskiego szerzej opisano w rozdziale 5.1.7.

Las Młochowski jest chętnie odwiedzany przez mieszkańców.



Fotografia 161. Las Młochowski
Fotografia własna

3.3.2 Parki

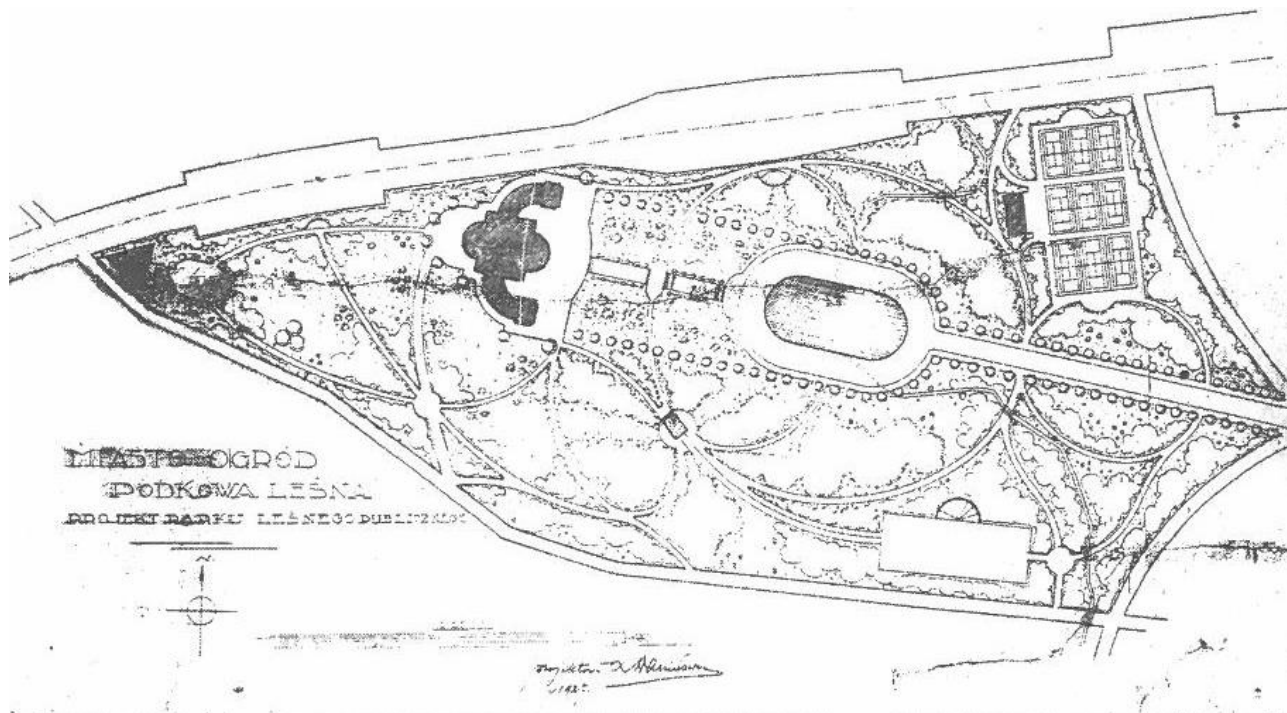
Leśny Park Miejski

Leśny Park Miejski zajmuje powierzchnię około 14 ha. Powstał w latach 20. XX wieku. Zaprojektowany został jako park publiczny przez ogrodnika-architekta Leona Danielewicza⁴¹. Idealnie wpisuje się w naturalne ukształtowanie terenu. Jego układ przestrzenny został dopasowany do istniejących warunków. Głównym elementem parku jest staw na cieku płynącym z Żółwina – a właściwie był, gdyż nie udało się utrzymać właściwych stosunków wodnych. Wydmy wokół niegdyśszego stawu zaadaptowano wówczas na tor saneczkowy z wysoką drewnianą wieżą. W parku znajdowały się też korty tenisowe. Wytyczone są trasy ścieżek spacerowych⁴² [Rysunek 10].

Przed wojną park tętnił życiem. Był miejscem gier i zabaw. Obszar był ogrodzony i oświetlony. W znajdującym się na terenie parku kasynie rozrywki stanowił hazard, ale także eleganckie bale. Na skutek braku konserwacji park wraz z urządzeniami niszczał. Najbliższe otoczenie w latach 70. zaprojektowała architekt krajobrazu Alicja Lipińska. Utrzymano leśny charakter, jedynie miejscami wprowadzając roślinność – ale rodzimą. W kolejnych latach uzupełniano roślinność.

⁴¹ Grątkowski G. 1996 *Architektura Podkowy Leśnej*.

⁴² Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zieleń Podkowy Leśnej*.



Rysunek 10. Plan parku miejskiego z 1927 roku

Źródło: Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zieleń Podkowy Leśnej*

Leśny Park Miejski położony jest na gruntach leśnych jego teren porasta las sosnowo-dębowy wraz ze świerkiem i brzozą. W podszyciu występuje trzmielina, leszczyna i klony. Bogate runo tworzą konwalie, zawilce, wrzosa i czarne jagody oraz grzyby. Obecny stan wymaga poprawy, niemniej jest to cenny obszar zieleni [Fotografia 162].



Fotografia 162. Leśny Park Miejski w 2018 roku
Fotografia własna



Fotografia 163. Leśny Park Miejski w 2016 roku
Fotografia własna

Stawisko

Stawisko obejmuje obecnie obszar o powierzchni około 17,5 ha. To posiadłość podarowana Annie przez jej ojca – Stanisława Wilhelma Lilpopa, w dniu jej ślubu z Jarosławem Iwaszkiewiczem w 1922 roku. Stawisko było nie tylko domem Iwaszkiewiczów, ale również ważnym ośrodkiem życia kulturalnego, miejscem spotkań artystów, zwłaszcza literatów i muzyków. Od początku Stawisko

miało charakter majątku ziemskiego, a istotną częścią było gospodarstwo rolne. Park był skromny, posiadał cechy naturalnego. W latach 60. Stawisko podzieliła droga Warszawa – Skierniewice. Natomiast po śmierci Iwaskiewiczów, na mocy testamentu, park wraz z domem stał się własnością Ministerstwa Kultury z przeznaczeniem na muzeum, którą to funkcję posiadłość pełni do dziś⁴³.

Stawiskiem zawsze kierował zarządca, a sam Iwaskiewicz traktował ogrodnictwo jako hobby. Jarosław Iwaskiewicz był też wrażliwy na otaczający go krajobraz, pejzaż stanowił dla niego źródło inspiracji. Doceniał krajobrazy Mazowsza. Miało to swe odzwierciedlenie w wyglądzie ogrodu. Wokół domu zawsze było dużo kwiatów – jednorocznych i wieloletnich, klombów z róż, bżów i jaśminów. W sąsiedztwie domu rosną wciąż posadzone przed laty brzozy i topole. Zagospodarowanie pozostałych części parku pozostawiane było naturze. Niegdyś występowało bogactwo gatunków, niemniej z powodu osuszania gruntów i obniżania się wód gruntowych, flora i fauna ubożeje. Po wojnie gospodarstwo wraz z ogrodem i parkiem podupadało, kwiaty znikaly, a ścieżki zarastały⁴⁴.



Fotografia 164. Stawisko
Fotografia własna



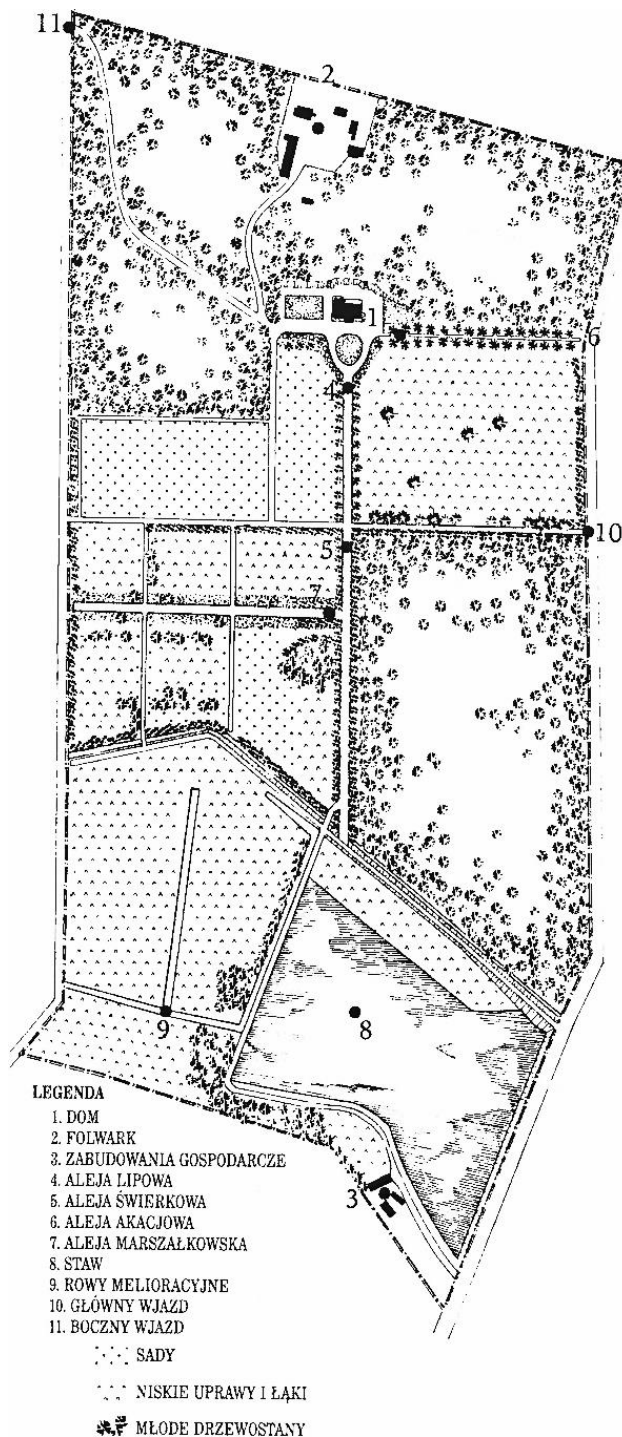
Fotografia 165. Muzeum Iwaskiewiczów w Stawisku
Fotografia własna

⁴³ Nowicka B. 2000 *Dzieje Stawiska*.

⁴⁴ Tamże.

Kompozycję układu przestrzennego Stawiska oparto na głównej osi wyznaczonej przez aleję lipową przechodzącą w mniej formalną aleję świerkową o leśnym charakterze. Oś wieńczył owalny podjazd przed dworkiem, a stamtąd rozpościerał się szeroki widok na pastwiska, zagajniki i zadrzewienia na groblach. Złączenie alei lipowej ze świerkową przecinała poprzeczna oś wyznaczona przez drogę. Dwie boczne osie poprzeczne wyznaczały: aleja akacjowa i droga, wzdłuż której rosły drzewa i krzewy owocowe. Na terenie Stawiska były ogrody warzywne w regularnych kwaterach, a także sady, grupy drzew i drzew oraz szeroka tafla wody. Prawdopodobnie istniały ścieżki parkowe o krajobrazowym charakterze. Część kompozycji utrzymana była zatem w układzie geometrycznym (kwaterowym), a w części północnej i południowej układ miał swobodny, krajobrazowy charakter. Całość natomiast wtapiała się w leśny charakter okolicy. Autor założenia nie jest znany⁴⁵ [Rysunek 11].

Stawisko utraciło kompozycję w chwili przecięcia obszaru drogą. Następnie tereny wzdłuż wschodniej granicy przeznaczono na działki budowlane. Przez lata brakowało funduszy na utrzymywanie i pielęgnowanie parku. Widokom przeszkodził też młodnik sosnowy posadzony w sąsiedztwie domu⁴⁶. Obecnie znaleźć można usychające czereśnie i wiśnie oraz zdziczałe drzewa owocowe. Tereny niegdyś uprawiane, utrzymywane są w charakterze łąk lub zarastających nieużytków. Wątpliwiej roślinności nie służy uboga gleba. Znaczny obszar Stawiska położony jest na gruntach leśnych.



Rysunek 11. Rekonstrukcja planu Stawiska z lat 1927-39

Źródło: Nowicka B. 2000 *Dzieje Stawiska*

⁴⁵ Tamże.

⁴⁶ Tamże.



Fotografia 166. Stawisko
Fotografia własna



Fotografia 167. Stawisko
Fotografia własna



Fotografia 168. Muzeum im. Anny i Jarosława
Iwaskiewiczów w Stawisku
Fotografia własna



Fotografia 169. Muzeum im. Anny i Jarosława
Iwaskiewiczów w Stawisku
Fotografia własna

Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej

Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej znajduje się w centralnej części miasta, przed Urzędem Miasta. Autorem projektu zagospodarowania jest leśnik Roman Głowacki, który zainicjował pod koniec lat 50. prace nad urządzeniem skweru. W kolejnych latach, pod wpływem czynów społecznych roślinność była uzupełniania zwykle w sposób przypadkowy⁴⁷. Skwer posiada zróżnicowany drzewostan. Występują tu gatunki takie jak: klon jesionolistny, pospolity, jawor, olsza czarna, brzoza brodawkowata, topola biała, ałyczka, grusza pospolita, dąb czerwony, bezszypułkowy i szypułkowy, robinia akacjowa, lipa drobnolistna. Również topola włoska i klon tatarski. Wśród gatunków iglastych przeważa modrzew europejski i sosna pospolita, a towarzyszą im jodły i świerki.

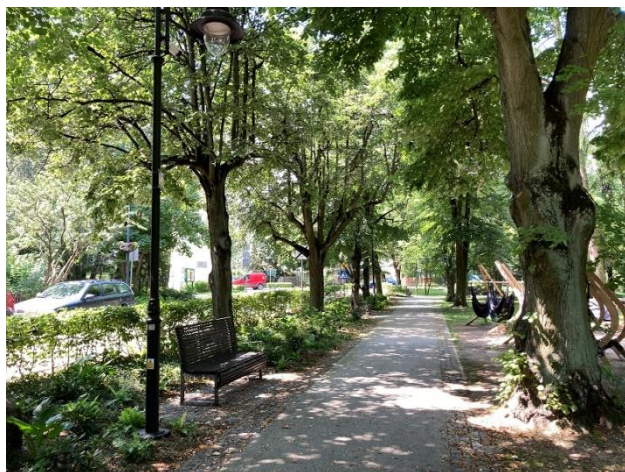
⁴⁷ Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zielen Podkowy Leśnej*.

W roku 2015 Park poddano rewitalizacji, której zakres prac objął remont i przebudowę zagospodarowania terenu. Wykonano nową nawierzchnię, zewnętrzną instalację elektryczną i postawiono lampy [Fotografia 170]. W centralnym miejscu usytuowana jest płaskorzeźba na murku ukazująca część *miejską* Podkowy Leśnej [Fotografia 171, Fotografia 172].

Rewitalizacja została nagrodzona przez Towarzystwo Urbanistów Polskich w X edycji konkursu na najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w Polsce. Doceniono *przywrócenie znaczenia kluczowej przestrzeni publicznej historycznego założenia urbanistycznego miasta oraz przekształcenie zaniedbanej przestrzeni zieleni, sąsiadującej z ważnymi dla funkcjonowania miasta obiektami, w wielofunkcyjną, dostępną przestrzeń publiczną o dominującej funkcji rekreacyjnej*⁴⁸.



Fotografia 170. Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej
Fotografia własna



Fotografia 171. Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej
Fotografia własna



Fotografia 172. Makieta Podkowy Leśnej w Parku Przyjaźni
Fotografia własna

3.3.3 Inne parki i ogrody ogólnodostępne

Ogród przykościelny

Komitet Budowy Kościoła, którego przewodniczącym został inż. Tadeusz Baniewicz, zawiązał się w 1932 roku i zdecydował o powstaniu w mieście ogrodzie kościoła-ogrodu. W roku 1934 prof. Zygmunt Hellwig przygotował projekt zieleni [Rysunek 12], który zrealizował wraz z miejscowymi fachowcami. Ogrodu nie ukończono przed wybuchem wojny.

⁴⁸ Wyniki X edycji Konkursu na najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w Polsce.

Dopiero w roku 1964 ponownie przystąpiono do prac nad urządzeniem terenu. Projekt, będący kontynuacją realizacji ogrodu, opracował dr Zdzisław Bąkowski, konsultując się z architekt krajobrazu Alicją Lipińską [Rysunek 13]. Sformułowano podstawowe zasady zazielenienia ogrodu przy kościele pw. św. Krzysztofa. Centralny akcent terenu miała stanowić bryła kościoła, zieleń miała być ściśle związana z architekturą i tworzyć ramy dla gmachu podkreślając jego sylwetę. Ogród miał się cechować funkcjonalnością, odcinać od zgiełku i – co najważniejsze – ujawniać wszechobecność Boga *w pięknie Jego dzieła, w świecie roślin, zwierząt i przyrody martwej*⁴⁹. Przyroda to miejsce kultu, naturalna zielona świątynia. Wśród założeń dydaktycznych przyjmowano: poznanie roślin jako ułatwienie pogłębiania naocznych prawd, poznanie przyrody jako zachęcenie do refleksji i modlitwy, szacunek dla zieleni. Ogród miał też ukazywać piękno przyrody polskiej i jej różnorodność. Projekt Bąkowskiego był wdrażany stopniowo, ale nie został zrealizowany w całości⁵⁰.

W roku 1992 pojawiła się nowa koncepcja autorstwa architekta krajobrazu Pawła Bartmana, który jedynie częściowo nawiązywał do poprzednich projektów. Zrealizowano zieloną nawę przed kościołem. W latach 1998-1999 kontynuowano urządzenie terenu⁵¹.

Teren ogrodu podzielony jest, zgodnie z koncepcją Bąkowskiego, na osiem sektorów tematycznych:

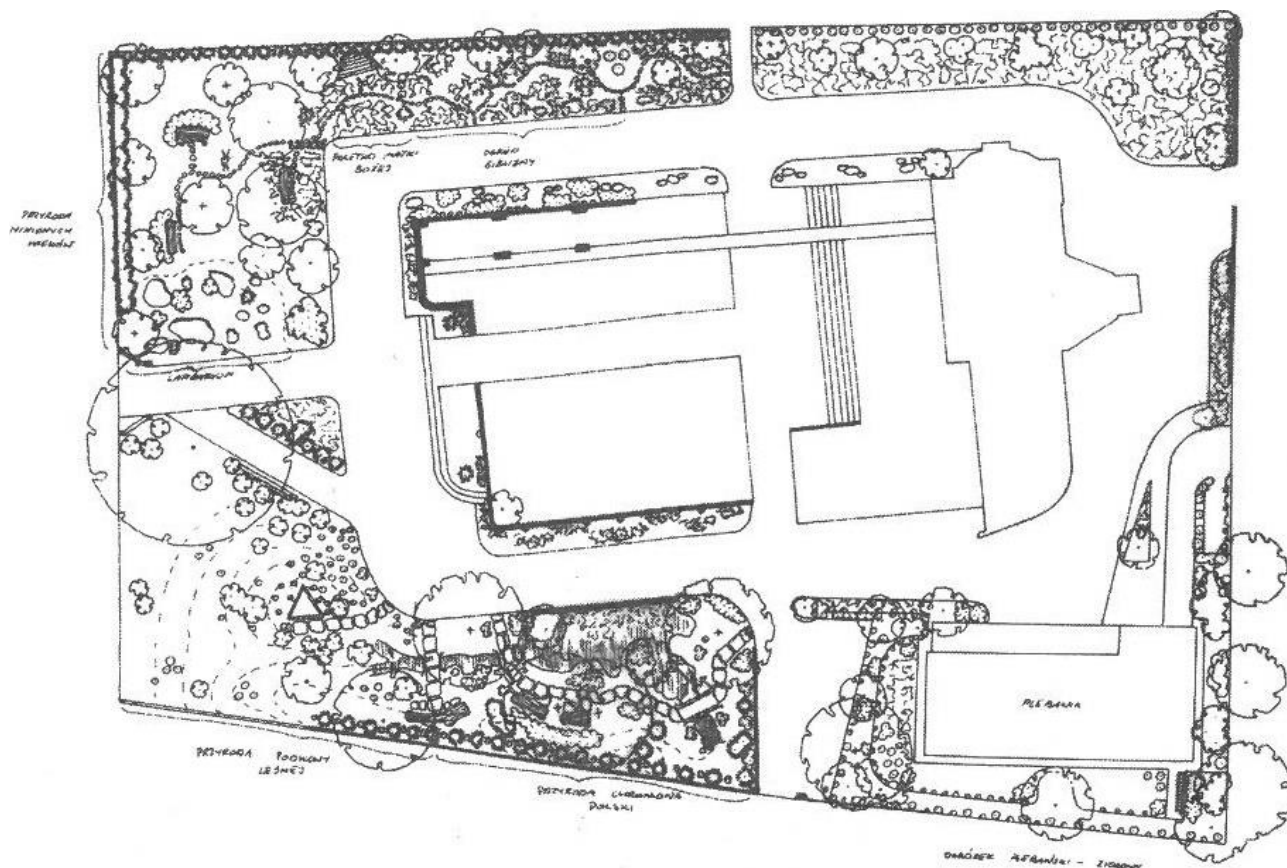
- przyroda chroniona Polski: obejmujący zagrożone gatunki roślin,
- przyroda Podkowy Leśnej: uwypuklający piękno podkowieńskiej przyrody,
- lapidarium: z głazami umieszczonymi na nieregularnie uformowanym nasypie,
- przyroda minionych wieków: reprezentujący historię ziemi mazowieckiej i Polski,
- poletko Matki Bożej: zawierający rośliny związane z tradycją kultu kościelnego,
- ogród biblijny: obrazujący dzieje biblijne za pomocą przyrody,
- ptasi raj: mający na celu ochronę ptaków,

ogród ziołowy: będący wyrazem ochrony tradycji i ojczystej kultury oraz świadectwem, że klasztor, poza wiarą i kultem, był też ośrodkiem leczniczym oraz ogrodniczym i sadowniczym.

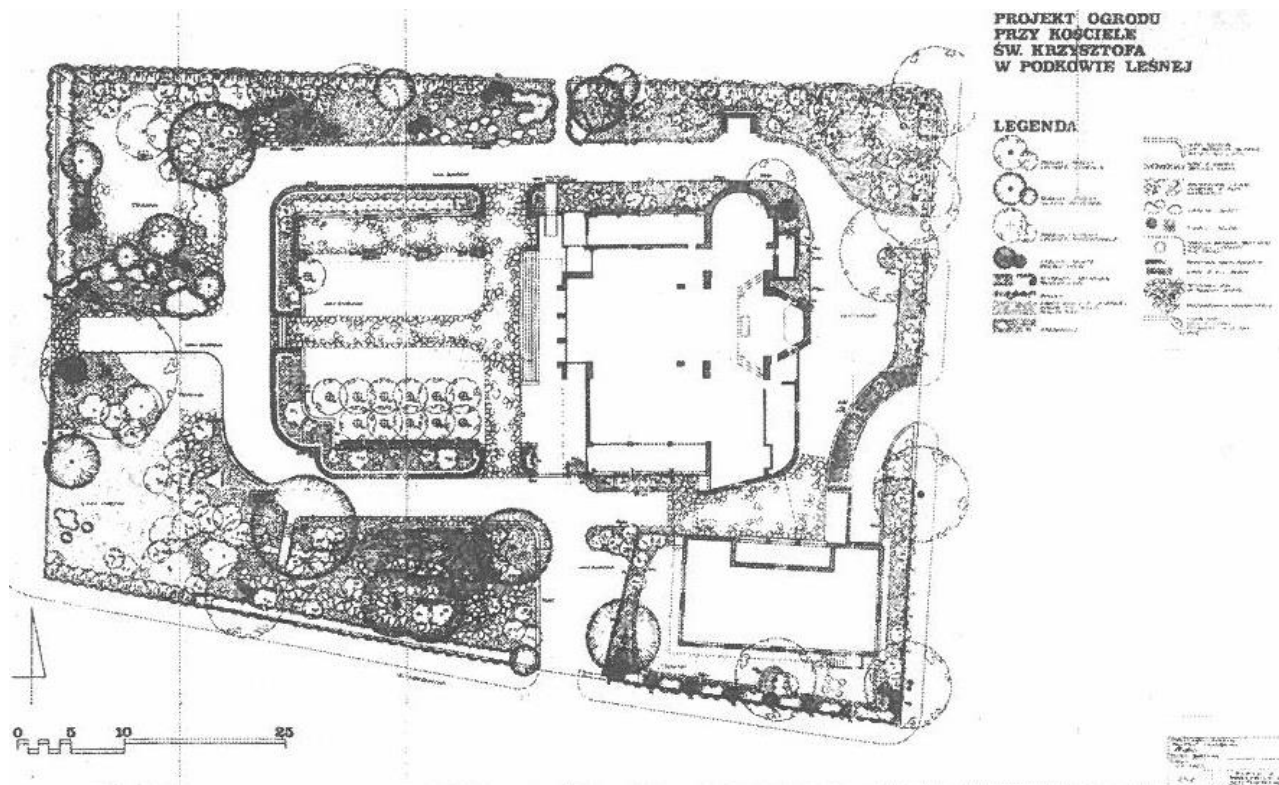
⁴⁹ Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 Zielen Podkowy Leśnej, s. 134.

⁵⁰ Tamże.

⁵¹ Tamże.



Rysunek 12. Projekt ogrodu przy kościele prof. Zygmunta Hellwiga
 Źródło: Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zieleń Podkowi Leśnej*



Rysunek 13. Projekt urządzenia i modernizacji ogrodu przy kościele Zbigniewa Bąkowskiego
 Źródło: Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zieleń Podkowi Leśnej*



Fotografia 173. Ogród przykościelny
Fotografia własna



Fotografia 174. Ogród przykościelny
Fotografia własna

Ogród Matki i Dziecka

Wcześniej ogólnodostępny, ale nieurządzony teren między kościołem a Urzędem Miasta, pod koniec lat 60. stał się Ogiem Matki i Dziecka. Realizacja projektu Zdzisława Bąkowskiego przy współpracy Alicji Lipińskiej miała służyć mieszkańcom miasta i dawać możliwość zabawy, a także pełnić funkcje dydaktyczne. Uwzględniono jego położenie przy ciągu handlowym, miał być to teren codziennie odwiedzany przez matki z dziećmi. Teren składał się z trzech części: przeznaczonej na pawilony handlowe i zaplecze gospodarcze, a dwie pozostałe – dla dzieci. Sektor dla dzieci małych miał być osłonięty od hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych, posiadał piaskownicę, brodzik z wodotryskiem, studnię oraz łąkę kwietną. Sektor dla dzieci starszych posiadał 350 m alejek, które miały służyć jeździe na rowerze, a także: studnię, wodotrysk, poidłko dla ptaków i kran z wodą pitną. Przewidywano posadzenie klonów, brzo, buków, tulipanowców, magnolii, platanów, dębów, jarzębiny, miłorzębu oraz sosen. Towarzyszyć miały azalie, irgi, pigwowce, berberysy i porzeczeki. Wśród pnączy miały rosnać aktinidie, powojniki, wiciokrzewy, glicynie i bluszcz, natomiast w runie: lawenda, wrzosa, wrzośce, ostróżki, pełniki, dziewanny, zawilce, miłki, krokusy, przebiśniegi i narcyzy⁵².

W roku 1999 mieszkańcy miasta, Zarząd Miasta i Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogiu Podkowa Leśna podjęły decyzję o uporządkowaniu zaniedbanego ogrodu. We wrześniu tego samego roku uroczyste – ponownie, otwarto Ogiem Matki i Dziecka⁵³.

⁵² Tamże.

⁵³ Tamże.



Fotografia 175. Ogród Matki i Dziecka
Fotografia własna



Fotografia 176. Ogród Matki i Dziecka
Fotografia własna

3.3.4 Aleje i szpalery drzew oraz inne kompozycje zieleni urządzonej towarzyszące ulicom

Wśród terenów zieleni w Podkowie Leśnej liczne są aleje i szpalery oraz inne kompozycje zieleni urządzonej towarzyszące ulicom.

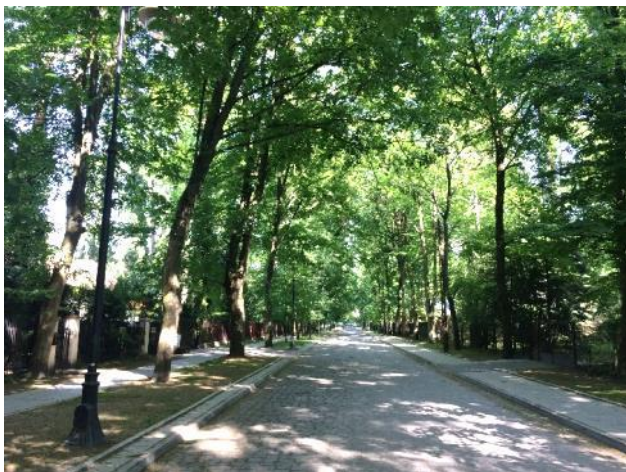
Aleja Lipowa – wzdłuż obecnej ulicy Lipowej – powstała w latach 70. XIX wieku i prowadziła do nowo powstałej osady Stanisławów. W 1978 roku otrzymała imię Tadeusza Baniewicza, dyrektora Elektrycznych Kolei Dojazdowych⁵⁴. Leży w południowo-wschodniej części miasta, biegnie ze wschodu na zachód. Posiada trzy rzędy ponad stuletnich lip. W obrębie pasa rozgraniczającego jezdnię i aleję spacerową posadzono żywopłoty z karagany i berberysu [Fotografia 177].



Fotografia 177. Aleja Lipowa
Fotografia własna

Aleje występują także wzdłuż ulic: Lilpopa [Fotografia 178], Sienkiewicza [Fotografia 179], Brwinowskiej [Fotografia 180] i Błońskiej, wzdłuż fragmentu ulic: Głównej [Fotografia 181], Myśliwskiej, Jana Pawła II [Fotografia 182] i Kościelnej, a także w zachodniej części zurbanizowanej Podkowy Leśnej – wzdłuż ulic: Bukowej, Cichej [Fotografia 183] i Jeża.

⁵⁴ Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zielen Podkowy Leśnej*.



Fotografia 178. Aleja wzdłuż ulicy Lilpopa
Fotografia własna



Fotografia 179. Głogi wzdłuż ulicy Sienkiewicza
Fotografia własna



Fotografia 180. Aleja wzdłuż ulicy Brwinowskiej
Fotografia własna



Fotografia 181. Zadrzewienia przy ulicy Głównej
Fotografia własna



Fotografia 182. Aleja wzdłuż ulicy Jana Pawła II
Fotografia własna



Fotografia 183. Lipy wzdłuż ulicy Cichej
Fotografia własna



Fotografia 184. Zadrzewienia przy ulicy Iwaskiewicza
Fotografia własna

Roślinność towarzyszy również wielu innym ulicom: Iwaskiewicza [Fotografia 184. Zadrzewienia przy ulicy Iwaskiewicza] – w pobliżu Leśnego Parku Miejskiego czy Słowackiego [Fotografia 185. Roślinność wzdłuż ulicy Słowackiego] – równoległej do Lasu Młochowskiego, natomiast na północ od torów WKD: wzdłuż Szpaków [Fotografia 186. Zadrzewienia przy ulicy Szpaków], Błońskiej [Fotografia 187. Aleja przy ulicy Błońskiej], Szczygłej [Fotografia 188].



Fotografia 185. Roślinność wzdłuż ulicy Słowackiego
Fotografia własna



Fotografia 186. Zadrzewienia przy ulicy Szpaków
Fotografia własna



Fotografia 187. Aleja przy ulicy Błońskiej
Fotografia własna



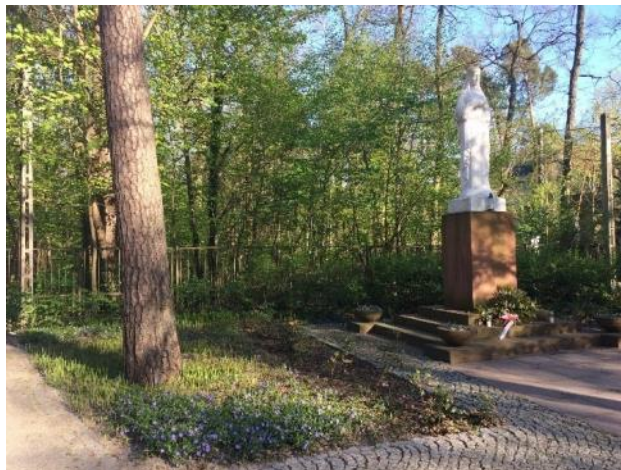
Fotografia 188. Szpaler przy ulicy Szczygłej
Fotografia własna

3.3.5 Inne tereny zieleni

Skwer im. księdza Bronisława Kolasińskiego

Przy zbiegu ulic: Parkowej i Bluszczowej, na skwerze, gdzie w 1925 roku wystawiono figurę Matki Boskiej, znajduje się kamień węgielny i akt erekcyjny Miasta Ogrodu. Na cokole figury z marmuru kararyjskiego umieszczony jest napis: *Dla upamiętnienia założenia Miasta Ogrodu Podkowa Leśna 1925 roku ufundowali Stanisław Lilpop, Sp. Ac. Siła i Światło, Bank Związku Spółek Zarobkowych, Elektryczne Koleje Dojazdowe*⁵⁵.

W latach 90. uporządkowano roślinność i wykonano kamienny plac przed figurą. W kolejnych latach utworzono dodatkowe przejścia i krawężniki, mur z tablicą pamiątkową i dosadzono roślinność. W 1997 roku Rada Miejska nadała skwerowi imię księdza Bronisława Kolasińskiego (1882-1945). Był on pierwszym duszpasterzem w Podkowie Leśnej, a także prezesem Towarzystwa Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna w latach 1935-1936⁵⁶.



Fotografia 189. Skwer im. ks. Bronisława Kolasińskiego
Fotografia własna

Tereny zieleni usytuowane od cmentarza do ulicy Bukowej

Szeroki pas zieleni wzdłuż cieku wodnego płynącego od południa od ulicy Bukowej, między ulicami: Jaworową i Wschodnią po południowej stronie torów oraz między ulicami: Błońską i Bobrową po północnej, do cmentarza [Fotografia 190-Fotografia 193], został zaprojektowany jako trasa spacerowa, która miała łączyć las z terenami zieleni.

Niegdyś były tu podmokłe łąki porośnięte rzadką florą. O utworzenie rezerwatu roślinności bagiennej w tym obszarze starał się Witold Tyrakowski. Miał chronić rośliny takie jak: borówka bagienna, kaczeńce, rzeżucha czy wełnianka, oraz zwierzęta: szczury piżmowce, traszki, trytony i żaby, cierniki – ryby żyjące w bardzo czystym środowisku, także wiele ślimaków i owadów. Ponoć w latach 50. to miejsce odwiedzały łosie⁵⁷.

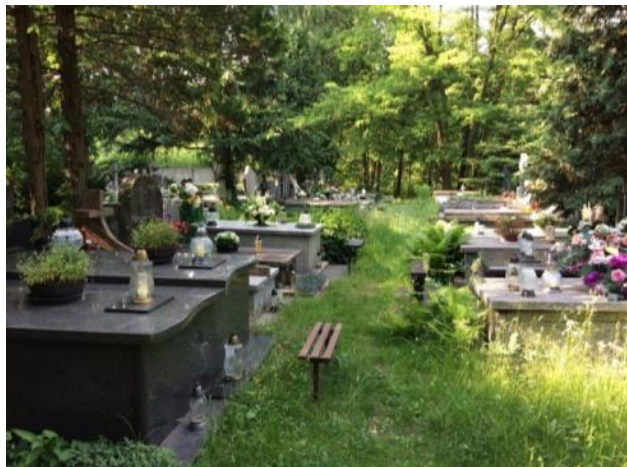
Stopniowe obniżanie się poziomu wód gruntowych przyczyniło się do wysychania terenu i zanikania gatunków, na których miejscu pojawiły się inne, związane z nowym siedliskiem. Część pierwotnie zaprojektowanej trasy zabudowano. Do realizacji projektu trasy spacerowej nie doszło. Latem

⁵⁵ Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zielen Podkowy Leśnej*.

⁵⁶ Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zielen Podkowy Leśnej*; Żukowska-Maziarska A. 2000 *Historia Towarzystwa Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna*.

⁵⁷ Lipińska A., Narkiewicz-Jodko M., Walicka B. 2000 *Zielen Podkowy Leśnej*.

2018 roku wykonano natomiast część początkowo planowanego ciągu w formie ścieżek rowerowych (ulice: Żubrowa, Rysia i przedłużenie Dębowej). Niewątpliwie warto zadbać o te tereny zieleni.



Fotografia 190. Cmentarz
Fotografia własna



Fotografia 191. Cmentarz
Fotografia własna



Fotografia 192. Cmentarz
Fotografia własna



Fotografia 193. Tereny zieleni sąsiadujące z cmentarzem
Fotografia własna



Fotografia 194. Tereny zieleni wzdłuż cieku wodnego – na wysokości ulicy Głównej
Fotografia własna



Fotografia 195. Tereny zieleni wzdłuż cieku wodnego – na wysokości ulicy Akacjowej
Fotografia własna

Tereny zieleni wzdłuż torów WKD

Ciąg pieszy między przystankami Podkowa Leśna Zachodnia – Podkowa Leśna Główna – Podkowa Leśna Wschodnia przez lata był nieurządzony, ale na odcinku Podkowa Leśna Zachodnia – Podkowa Leśna Główna w 2018 roku wybudowano ścieżkę rowerową [Fotografia 196]. Niegdyś teren ten był nieutwardzony - stanowił urządzonej i utrzymaną trasę spacerową. Porośnięty był irysami i pierwiosnkami⁵⁸.



Fotografia 196. Roślinność wzdłuż torów WKD
Fotografia własna

Na obszarze Podkowy Leśnej występują również cenne krajobrazowo tereny takie jak rezerwaty: w Lesie Młochowskim i Parów Sójek. Ze względu na to, że są one formami ochrony przyrody i niewskazane jest ich wykorzystywanie w celach wypoczynkowych nie uwzględniono ich w rozdziale dotyczącym terenów zieleni. Opis tych obszarów znajduje się w rozdziale 5. opisującym środowisko przyrodnicze miasta.

3.4 Wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu

Na potrzeby studium przeanalizowano wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów położonych w *miejskiej* części Podkowy Leśnej. Analizie poddano zarówno istniejący stan zagospodarowania, jak i wskaźniki wyznaczone w dokumentach planistycznych, a w szczególności w planach miejscowych, a także ustalenia zawarte w zastrzeżeniach hipotecznych formułowane na etapie tworzenia się miasta. Stan istniejący analizowano na podstawie Informacji katastralnej powiatu grodziskiego dostępnej na stronie internetowej Geoportalu Powiatu Grodziskiego⁵⁹.

3.4.1 Powierzchnia zabudowy

Zgodnie z dostępnymi materiałami źródłowymi parcelacja Podkowy Leśnej następowała m.in. przy uwzględnieniu tzw. zastrzeżeń hipotecznych dotyczących miejscowych przepisów budowlanych. Przepisy te dotyczyły m.in. sposobu zagospodarowania poszczególnych działek. Zastrzeżenia te w zakresie dopuszczonej powierzchni zabudowy brzmiały następująco: *na działce o powierzchni nie większej jak 1200 m² może być zbudowany tylko jeden dom mieszkalny, przyczem jeden dom mieszkalny na takiej działce wraz z zabudowaniami gospodarskimi nie może zajmować więcej jak 1/5 całej pow. działki*. Analiza tych zapisów prowadzi do konkluzji, że na początkowym

⁵⁸ Tamże.

⁵⁹ www.grodzisk.geoportal2.pl

etapie powstawania miasta maksymalna powierzchnia zabudowy określona została na 20% powierzchni działki.

W studium z 2000 roku nie określono wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy.

W planach miejscowych dokonano większego rozróżnienia dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce od 10% na terenie przeznaczonym pod parking Park&Ride do 43% na terenie usługowym u zbiegu ul. Brwinowskiej i drogi wojewódzkiej nr 719. Dla części terenów mimo dopuszczenia zabudowy nie określono wskaźników np. dla terenu szkoły przy ulicy Jana Pawła II.

Na terenie miasta występują działki, na których udział powierzchni zabudowanej przekracza wskaźnik dopuszczony w planie miejscowym. Działek takich jest ponad 250, są one rozmieszczone dość równomiernie na terenie całego miasta, niewielkie zagęszczenie występuje w pobliżu rezerwatów, gdzie ustalone wskaźniki są najbardziej restrykcyjne.

Analizując udział powierzchni zabudowanej⁶⁰ na poszczególnych działkach okazuje się, że na terenie miasta występują również działki, na których przekroczona jest powierzchnia dopuszczona pod realizację domów wraz z zabudowaniami gospodarskimi określona na początkowym etapie rozwoju miasta w zastrzeżeniach hipotecznych. Ponad 100 działek, na których udział powierzchni zabudowanej wynosi powyżej 20% rozmieszczonych jest w różnych rejonach miasta, ale problem ten dotyczy głównie centralnej części miasta, a w szczególności parceli położonych przy ulicy Brwinowskiej. Okazuje się, że obowiązujące na obszarze Podkowy Leśnej plany miejscowe są miejscami bardziej restrykcyjne pod względem dopuszczanej powierzchni zabudowy, niż zastrzeżenia hipoteczne. Z kolei na wybranych działkach plany miejscowe dopuszczają większy udział zabudowy niż określały to założenia na początkowym etapie rozwoju miasta: np. na działkach, na których położone są obiekty usług oświaty czy zespół mieszkaniowo-usługowy zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Słowiczej i Brwinowskiej.

3.4.2 Powierzchnia biologicznie czynna i powierzchnia niezabudowana⁶¹

Brak jest dostępnych danych przestrzennych, które umożliwiają wyliczenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach na terenie Podkowy Leśnej, dlatego przeanalizowano udział powierzchni niezabudowanej. Na obszarze miasta dość licznie występują

⁶⁰ Przeanalizowana *powierzchnia zabudowana* jest wskaźnikiem szacunkowym i nie może być rozumiana jako *powierzchnia zabudowy*. Pomiary zostały przeprowadzone na podstawie danych przestrzennych uzyskanych z ewidencji gruntów i budynków (Geoportal Powiatu Grodzkiego). Termin *powierzchnia zabudowana* oznacza powierzchnię działki znajdującej się pod ww. obiektami przestrzennymi, a więc miejscami również pod wydzielonymi obiektami pomocniczymi (np. altanami), a te nie powinny być wliczane do *powierzchni zabudowy*. *Powierzchnia zabudowy* jest zdefiniowana w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997 dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych i oznacza *powierzchnię terenu zajętej przez budynek w stanie wykończonym (...)* wyznaczona jest przez *rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu*. Do *powierzchni zabudowy* nie wlicza się: *powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy)*.

⁶¹ Przeanalizowana *powierzchnia niezabudowana* jest wskaźnikiem szacunkowym i nie może być rozumiana jako *powierzchnia biologicznie czynna*. Pomiary zostały przeprowadzone na podstawie danych przestrzennych uzyskanych z ewidencji gruntów i budynków (Geoportal Powiatu Grodzkiego). Termin *powierzchnia niezabudowana* oznacza powierzchnię działki z wyłączeniem powierzchni zabudowanej, a więc miejscami również pod utwardzeniami np. takimi jak podjazdy i miejsca parkingowe, a te nie powinny być wliczane do *powierzchni biologicznie czynnej*.

działki, na których powierzchnia niezabudowana stanowi powyżej 80% powierzchni całej działki. Są to nie tylko tereny zieleni, ale również znaczna liczba indywidualnych działek budowlanych. Działki o najwyższym wskaźniku powierzchni niezabudowanej zlokalizowane są szczególnie licznie w zachodniej i południowej części miasta. Większa liczba działek o powierzchni niezabudowanej wynoszącej od 50% do 70% zlokalizowana jest w centralnej części miasta, szczególnie wzdłuż ulicy Brwinowskiej.

Wspomniane wcześniej zastrzeżenia hipoteczne dotyczące miejscowych przepisów budowlanych również nie zawierały zapisów, które można wprost przełożyć na wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej. Rosnący na działkach las miał być w jak najwyższym stopniu zachowany, a decyzja o możliwości *likwidacji zieleni* na działce uzależniona była od opinii Zarządu Dóbr Podkowa Leśna.

W Studium z 2000 roku określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:

- 70% dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim,
- 80% dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej,
- 80% dla zabudowy mieszkaniowej leśnej (do 85% jeśli powierzchnia działki jest większa niż 2000 m²).

Natomiast w planach miejscowych dokonano większego rozróżnienia wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce od wskaźnika wynoszącego co najmniej 25% na terenie usługowym do 100% na terenie lasu w planie dotyczącym terenu u zbiegu ul. Brwinowskiej i drogi wojewódzkiej nr 719. Na przeważającym obszarze miasta wskaźnik ten ustalono na poziomie 70-80%. Dla części terenów nie określono wskaźników – np. dla terenu kościoła.

Na części terenów w planach miejscowych znacznie zaostrzono wymagania dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej przewidziane w Studium – na przykład: w otoczeniu rezerwatów, na terenach usług z zakresu sportu i rekreacji czy na części terenów mieszkaniowych położonych w centralnej części miasta. Jednak są też tereny, na których wymagania dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej przewidziane w Studium są mniej rygorystyczne w planie miejscowym – na przykład na wschodnim krańcu miasta. Na terenie Podkowy Leśnej znajdują się również obszary, które nie mają ustalonej w planach miejscowych minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, a są przeznaczone pod zabudowę – np. tereny zieleni czy teren mieszkaniowo-usługowy zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Słowiczej i Brwinowskiej.

3.4.3 Intensywność zabudowy

Na obszarze miasta Podkowa Leśna przeważają działki o niskiej intensywności zabudowy⁶² (od 0 do 0,3). Jedynie w centralnej i wschodniej części miasta występują działki o nieco wyższej

⁶² Przeanalizowany istniejący wskaźnik intensywności zabudowy jest wskaźnikiem szacunkowym. Pomiary zostały przeprowadzone na podstawie danych przestrzennych uzyskanych z ewidencji gruntów i budynków (Geoportál Powiatu Grodziskiego). Wyliczona intensywność zabudowy opiera się na liczbie kondygnacji wskazanej w ww. danych przestrzennych i może nie uwzględniać kondygnacji

intensywności (od 0,3 do 0,6). Działki najintensywniej zainwestowane (powyżej wskaźnika 0,6) położone są głównie wzdłuż ulicy Brwinowskiej.

W planach miejscowych dokonano znacznego rozróżnienia dopuszczalnej intensywności zabudowy na działce⁶³ od 0,2 na przeważającej części terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w strefie zabudowy rezydencjonalnej i leśnej (według Studium), do 0,8 na terenie usługowym naprzeciwko stacji Podkowa Leśna Główna.

Na znacznej liczbie działek – ponad 550 – wskaźnik intensywności zabudowy jest wyższy od wskaźnika dopuszczonego w obowiązujących planach miejscowych. Niepokojąca jest sytuacja, że w tak wielu przypadkach istniejące zagospodarowanie terenu nieuwzględnione zostało w ustaleniach planu miejscowego. Działki, na których występuje ta sytuacja rozmieszczone są dość równomiernie na terenie całego miasta. Zauważalne jest jednak ich zwiększone zagęszczenie w rejonie centrum (np. rejon ulic: Słowiczej, Warszawskiej, Kościelnej i Orzechowej), ale również w innych fragmentach miasta (np. w rejonie ulic: Brzozowej, Sarniej i Borsuczej). Lepiej rysuje się sytuacja działek położonych w zachodniej i południowo-zachodniej części miasta. Zjawisko to spowodowane jest m.in. zlokalizowaniem w tych rejonach Podkowy Leśnej działek o większych powierzchniach. Należy mieć na uwadze, że realizacja parterowego domu o powierzchni zabudowy 200 m² na działce 1000 m² (takie występują dość licznie np. we wschodniej części miasta) daje wskaźnik około 0,2. Natomiast realizacja takiego samego domu na działce o powierzchni 2000 m² (charakterystycznej dla zachodniej części miasta) powoduje już uzyskanie wskaźnika około 0,1.

Zastrzeżenia hipoteczne dotyczące miejscowych przepisów budowlanych nie zawierały zapisów, które można wprost przełożyć na wskaźniki dotyczące intensywności zabudowy.

Studium z 2000 roku również nie posiada ustaleń w tym zakresie.

3.4.4 Wysokość zabudowy

Zastrzeżenia hipoteczne nie określały również bezpośrednio maksymalnej wysokości budynków podanej w metrach. W zakresie dopuszczonej wysokości zabudowy brzmiały następująco: (...) *nie wolno budować budynków wyższych niż jednopiętrowe z mansardami*. Co może oznaczać, że wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy określono na maksymalnie trzy kondygnacje.

Ze względu na brak dostępnych danych dotyczących rzeczywistej wysokości budynków położonych na obszarze Podkowy Leśnej przeanalizowano ich liczbę kondygnacji. Dane pozyskano z ewidencji gruntów i budynków. Z analizy przedstawionych danych wynika, że na terenie miasta przeważa zabudowa o dwóch kondygnacjach. Liczne są również budynki jednokondygnacyjne. Stosunkowo niewiele jest natomiast obiektów o trzech kondygnacjach, występują one najliczniej

podziemnych, a te powinny być wliczane do intensywności zabudowy. *Intensywność zabudowy* jest zdefiniowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako *wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej*.

⁶³ W planach miejscowych obowiązujących na terenie Podkowy Leśnej wskaźnik intensywności bywa zdefiniowany inaczej niż w obecnie obowiązujących przepisach np.: jako „stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki” – zgodnie z tą definicją nie uwzględnia się np. kondygnacji podziemnych.

w centralnej części miasta. Część z nich powstawała w okresie międzywojennym, a więc w okresie obowiązywania założeń hipotecznych, które powinny ograniczać liczbę kondygnacji do maksymalnie dwóch.

W Studium z 2000 roku określono dla całego miasta następującą wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej – 2,5 kondygnacji (parter, piętro i poddasze użytkowe pod spadzistym dachem), nie więcej niż 12 metrów.

W planach miejscowych dokonano rozróżnienia dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy na następujące grupy:

- do 8 metrów – na terenie usługowym naprzeciwko stacji Podkowa Leśna Główna,
- do 9 metrów – na terenach mieszkaniowych komunalnych przy drodze wojewódzkiej nr 719,
- do 10 metrów – na przeważającym obszarze miasta,
- do 12 metrów – na terenie zabudowy usługowej po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 719, na terenie usługowym u zbiegu ulicy Brwinowskiej i drogi wojewódzkiej nr 719, na terenach usługowych w centralnej części miasta m.in.: szkoła przy ulicy Jana Pawła II, Biblioteka Miejska, Przedszkole Miejskie.

Analizując zapisy planów miejscowych okazuje się, że na znacznym obszarze miasta ograniczają one maksymalną, dopuszczalną wysokość zabudowy określoną w studium, a ich ustalenia w większym stopniu odpowiadają zasadom realizacji budynków określonym w zastrzeżeniach hipotecznych.

3.4.5 Wielkość działek

Ustalenie wskaźnika dopuszczalnej powierzchni działki budowlanej na podstawie zapisów hipotecznych jest znacznie trudniejsze niż w przypadku innych wskaźników. Stanowią one jedynie, że *nabyte pojedyncze działki nie mogą być dzielone pomiędzy kilku właścicieli ani też sprzedawane inaczej jak tylko w nabytej całości (...)*. Jednak zgodnie z dostępnymi materiałami źródłowymi parcelacja Podkowy Leśnej prowadzona była nie bezpośrednio na podstawie projektu sporządzonego przez Antoniego Jawornickiego, ale na podstawie planu (lub planów) geodezyjnych sporządzanych w latach 1926-1930 (lub nawet do 1936 roku). Plany te różniły się między sobą m.in. liczbą wydzielonych parceli, a co za tym idzie również ich powierzchniami. Oryginalny plan Podkowy Leśnej sporządzony przez Jawornickiego zakładał znacznie mniejsze powierzchnie parceli niż późniejsze plany geodezyjne (szczególnie w centralnej części miasta). Np. obszary położone w kwartałach pomiędzy ulicami: Kościelną, Modrzewiową, Kasztanową i Akacją początkowo miały być podzielone na działki o powierzchni około 500 m², natomiast na planach geodezyjnych z lat 30. XX wieku te same kwartały podzielone zostały na parcele o powierzchni około 1700-1800 m².

Na potrzeby sporządzenia dokumentu Studium poddano analizie istniejące działki budowlane w odniesieniu do historycznych planów geodezyjnych. Zaznaczono te działki, których wielkość i kształt zbliżona jest do parceli wyznaczanych w dostępnych planach geodezyjnych i na tej podstawie określono powierzchnie działek budowlanych charakterystyczne dla *historycznej parcelacji*.

Zgodna z historyczną parcelacją jest znaczna liczba działek położonych na obszarze miasta. Występują tutaj zarówno działki o powierzchni powyżej 2000 m² (w tym kilka działek o powierzchni około 3000 m²), które uznaje się często za wzorcowe dla Podkowy Leśnej, ale liczne są również

działki o mniejszych powierzchniach nawet poniżej 1000 m² (w tym np. działki o powierzchni około 650 m²). Dlatego istotne jest, aby poszukując wskaźników dotyczących charakterystycznych powierzchni historycznych działek nie traktować całego miasta kompleksowo, ale szukać wzorcowych parametrów dla określonych rejonów, kwartałów lub nawet grup działek na obszarze miasta posiłkując się jednocześnie planami historycznymi. Ważne jest zachowanie wydzielonych działek i zapobieganie ich wtórnej parcelacji.

W Studium z 2000 roku określono normatyw działek budowlanych na:

- 1000-1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze miejskim,
- 1500-2000 m² dla zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej,
- 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowej leśnej.

W planach miejscowych określono normatyw działek budowlanych na poziomie dwóch podstawowych wskaźników:

- 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym na działkach ogrodowych w planie z 2008 r.) i dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych,

W pojedynczych miejscach ustalono minimalną, dopuszczalną wielkość działki budowlanej na 1000 m² (dla zabudowy komunalnej – jednorodzinnej bliźniaczej w rejonie ulic: Brwinowskiej, Jaskólczej i Orlej) oraz dla działki, na której znajduje się Galeria Podkowa: 30000 m².

Zgodnie z ustaleniami planów miejscowych na przeważającym obszarze miasta ustalono minimalną powierzchnię działki na 2000 m². W części centralnej, północno-zachodniej oraz na fragmencie miasta położonym przy północno-wschodniej granicy Podkowy Leśnej minimalną powierzchnię działki określono na 1500 m². Jedynie dla pojedynczych działek zlokalizowanych w kwartale ulic Brwinowskiej, Orlej, Jaskólczej i trasy 719 dopuszczono działki o powierzchni 1000 m².

Analizując stan istniejący, czyli powierzchnie działek obecnie występujących na terenie miasta, okazuje się, że ich parametry są bardziej zróżnicowane niż ustalenia dokumentów planistycznych. W części centralnej występują głównie działki o powierzchniach od 500 do 2000 m², w zachodniej i południowej części miasta przeważają działki o powierzchniach powyżej 1500 m², na obszarze dawnego Letniska Młochówek (rejon na południowy wschód od ulic Reymonta i Jana Pawła II) przeważają działki o powierzchni około 1500-2000 m².

Należy jednak zwrócić uwagę, że obowiązujący na przeważającej powierzchni miasta plan miejscowy z 2008 roku uznaje większość istniejących działek za działki budowlane. Dlatego ustalenie nieadekwatnego wskaźnika minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie wpływa na brak możliwości zagospodarowania ww. działek.

3.5 Pozytywne i negatywne zjawiska dotyczące istniejącego stanu zagospodarowania miasta i ładu przestrzennego

Analizując stan ładu przestrzennego na obszarze Podkowy Leśnej stwierdzić można, że zachowany jest on na bardzo wysokim poziomie. Wpływ na taki kształt rzeczy ma nie tylko zachowany układ urbanistyczny, duży udział zieleni czy architektura, ale również mała liczba reklam i w miarę ujednolicony charakter ogrodzeń. Są jednak miejsca, które wymagają poprawy. Jest to na

przykład obszar położony na południe od ulicy Borowin, gdzie brak przemyślanego, zaprojektowanego i zrealizowanego układu drogowego prowadzi do realizacji fragmentu miasta odbiegającego swym charakterem od pozostałych rejonów – problem ten dotyczy głównie ulicy Różanej. Poprawa ładu przestrzennego dotyczyć powinna również odtworzenia przebiegu wybranych ulic i placów, a także remontu czy wymiany obiektów o niskiej jakości wizualnej (remonty budynków [Fotografia 197, Fotografia 198], pustostanów, nawierzchni, obiektów inżynierskich itp.). Pocieszający jest fakt, że miasto sukcesywnie bierze udział w remontach i przebudowach obiektów będących w złym stanie technicznym (np. przepustów, dróg) oraz angażuje się w porządkowanie wymagających tego terenów. Są również sytuacje, gdzie dla poprawy ładu przestrzennego wskazane jest wprowadzenie zieleni wysokiej – np. otoczenie drogi nr 719, a w szczególności – Galerii Podkowa [Fotografia 203], przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącej w sąsiedztwie drogi linii kablowej 110 kV.



Fotografia 197. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: zabudowa przy ul. Krasińskiego
Fotografia własna



Fotografia 198. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: ruina przy ul. Reymonta
Fotografia własna



Fotografia 199. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego – przejście pod torami
Fotografia własna



Fotografia 200. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego – przejście pod torami (częściowo wyremontowane)
Fotografia własna



Fotografia 201. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: ulica Cicha – zniszczony budynek
Fotografia własna



Fotografia 202. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: ulica Cicha – zniszczony budynek
Fotografia własna



Fotografia 203. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: Galeria Podkowa – brak zieleni wysokiej
Fotografia własna

W opracowaniach dotyczących charakteru powstającej współcześnie zabudowy na terenie Podkowi Leśnej zwraca się uwagę m.in. na następujące podstawowe błędy:

- architektura nieodpowiadająca charakterowi miasta,
- zbyt duże budynki na zbyt małych działkach,
- domy zbyt blisko ulicy,
- odległość pomiędzy domami zredukowana przez zbyt gęstą zabudowę działek,
- zbyt duże powierzchnie pozbawione zieleni – zabetonowane, wybrukowane, daleko wykraczające poza wyżej podane wskaźniki,
- garaże dobudowane do domów historycznych, błędnie zintegrowane ze starymi obiektami.

W Podkowie Leśnej jako jeden z problemów rysuje się również wtórny podział pierwotnych parceli przeprowadzany na podstawie decyzji sądowych. Pomimo że dokumenty planistyczne jak i wytyczne konserwatorskie nie dopuszczają wtórnych podziałów działek na terenie miasta to zdarzają się sytuacje, gdy np. przy wyjściu ze współwłasności następowało dzielenie historycznych parceli na mniejsze. Najczęściej podziały takie nie prowadzą do wykształcenia foremnych,

rozplanowanych kwater, ale mają charakter przypadkowych granic i zaburzają zaplanowany pierwotnie układ przestrzenny.

3.6 Podsumowanie uwarunkowań wynikających z analizy dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania przestrzennego miasta

- Na terenie Podkowy Leśnej przeważa funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to jedna z głównych cech charakterystycznych miasta i funkcja ta powinna być kontynuowana jako dominująca.
- Wśród zabudowy mieszkaniowej występują również nieliczne budynki wielorodzinne usytuowane głównie w centralnej części miasta oraz obiekty letniskowe rozproszone w różnych rejonach Podkowy Leśnej.
- W mieście od lat postępuje proces skupiania usług w sąsiedztwie stacji Podkowa Leśna Główna oraz wzdłuż ulic: Brwinowskiej i Jana Pawła II. Zabudowa usługowa to głównie budynki wolnostojące, które gabarytami nawiązują do skali zabudowy jednorodzinnej. Wyjątkiem od tej reguły są głównie budynki usług społecznych takich jak: kościoły, czy szkoły oraz wybrane budynki handlowo-usługowe, a przede wszystkim Galeria Podkowa i w mniejszym stopniu budynek Społem.
- Historyczna zabudowa Podkowy Leśnej reprezentuje dwie główne grupy stylowe: styl dworkowy i styl międzynarodowy. Współczesna zabudowa to głównie obiekty nawiązujące swym stylem do obiektów realizowanych w okresie międzywojennym są to zarówno nowoczesne bryły jak i budynki zawierające elementy stylu dworkowego.
- Na obszarze Podkowy Leśnej występują liczne tereny zieleni – są one w znacznej większości położone na gruntach leśnych co często utrudnia ich zagospodarowanie i pełne wykorzystanie dla celów wypoczynkowych, sprzyja jednak utrzymaniu „leśnego” charakteru miasta.
- Analiza podstawowych wskaźników urbanistycznych na obszarze Miasta Ogrodu Podkowa Leśna wykazała, że wyznaczone w dokumentach planistycznych wskaźniki nie zawsze odpowiadają istniejącym uwarunkowaniom. Najbardziej problematyczna jest sytuacja, w której ustalone wskaźniki są bardziej restrykcyjne niż istniejący (zastany) sposób zagospodarowania.
- Szczególnie problematyczny dla prowadzenia polityki przestrzennej na terenie miasta jest brak skorelowania ustalonych wskaźników takich jak powierzchnia biologicznie czynna, maksymalna wysokość (liczba kondygnacji) i powierzchnia zabudowy ze wskaźnikiem intensywności zabudowy. Jeśli dokument planistyczny umożliwia jednocześnie zabudowanie 15% działki (przy zachowaniu 80% powierzchni biologicznie czynnej), realizację budynku do 10 m wysokości (do 3 kondygnacji) to ustalenie takich możliwości powinno mieć przełożenie w ustalonym wskaźniku intensywności zabudowy (około 0,3 dla dwóch kondygnacji i do 0,45 dla 3 kondygnacji). Na terenie Podkowy Leśnej często jednak wskaźnik ten ustalony jest na znacznie niższym poziomie, co uniemożliwia realizację zabudowy zgodnej z pozostałymi wskaźnikami.

- Istotnym z punktu widzenia zachowania charakteru, ale również rozwoju miasta, wydaje się uporządkowanie stanu planistycznego miasta w zakresie wskaźników urbanistycznych oraz pogodzenie dwóch czynników: umożliwienie funkcjonowania inwestycji zrealizowanych dotychczas (szczególnie jeśli ich charakter jest zgodny z założeniami Miasta Ogrodu) oraz możliwość realizacji nowych obiektów, a w tej sytuacji głównym założeniem powinna być zgodność zagospodarowania z ideą Miasta Ogrodu.
- Stan ładu przestrzennego na obszarze Podkowy Leśnej zachowany jest na bardzo wysokim poziomie. Wpływ na taki kształt rzeczy ma głównie zachowany układ urbanistyczny, duży udział zieleni i architektura, ale również mała liczba reklam i w miarę ujednolicony charakter ogrodzeń.
- Na terenie miasta występują miejsca, które wymagają poprawy ładu przestrzennego dotyczy to głównie pustostanów i innych obiektów wymagających remontów, ale również obszarów wymagających uporządkowania lub wprowadzenia zieleni wysokiej.
- W Podkowie Leśnej jako jeden z problemów rysują się również wtórne podziały pierwotnych parceli przeprowadzane na podstawie decyzji sądowych prowadzące do zaburzenia koncepcji urbanistycznej miasta.

4 STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Dziedzictwo kulturowe w Podkowie Leśnej tworzą liczne obiekty posiadające wartości historyczne, artystyczne lub naukowe. Część z nich objęta jest formą ochrony zabytków – są wpisane do rejestru zabytków lub są objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – co oznacza, że są prawnie chronione. Wymieniono je i opisano w rozdziale 4.1. Niechronione prawnie, ale również wartościowe, są obiekty wymienione w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Wymieniono je i opisano w rozdziale 4.2.

4.1 Zabytki objęte formą ochrony zabytków

4.1.1 Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków

W Podkowie Leśnej są trzy obszary wpisane do rejestru zabytków [Tabela 1, Rysunek 14].

Układ urbanistyczny, zabudowa i zieleń Miasta Ogrodu Podkowa Leśna, projektu architekta Antoniego Jawornickiego z 1925 roku, wpisano do rejestru zabytków ze względu na unikatowość tego typu rozwiązania. W decyzji podkreślono wyróżniające się wysokie walory urbanistyczne, architektoniczne i rekreacyjne. Miasto, którego korzenie sięgają przeszło 100 lat, do dziś posiada czytelny i przejrzysty układ.

Park krajobrazowy w Stawisku, położony w północno-zachodniej części miasta, wpisano do rejestru ze względu na wartość kompozycyjną, przyrodniczą oraz historyczną⁶⁴.

Leśny Park Miejski, sąsiadujący z torami WKD w zachodniej części zurbanizowanej Podkowie Leśnej, obejmuje tereny подарowane przez Stanisława Lilpopa miastu z przeznaczeniem na teren wypoczynkowy dla mieszkańców. Zachował się do dzisiaj w niemal niezmienionej formie.

Tabela 1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków – obszary

Lp.	Obszar	Położenie	Nr ewid. działki	Obręb	Data	Numer rejestru
1.	Układ urbanistyczny, zabudowa i zieleń Miasta Ogrodu Podkowa Leśna	Podkowa Leśna	w granicach miasta	w granicach miasta	1925	1194 A z 22.10.1981
2.	Park krajobrazowy Stawisko	Stawisko	1/1	2	pocz. XX w.	764 z 1967-02-22; 1218 z 1983-01-12
3.	Leśny Park Miejski	Lilpopa	2	7	1925	1182A z 1981-06-29

Opracowanie własne na podst.: Rejestr zabytków nieruchomości

Poza układem urbanistycznym oraz parkami do rejestru wpisanych jest dwanaście obiektów [Tabela 2, Rysunek 14].

Muzeum Iwaskiewiczów wpisano do rejestru zabytków ze względu na jego historię związaną z losem wielu wybitnych ludzi w historii kultury polskiej, a także z uwagi na zabytkowe wyposażenie wnętrza⁶⁵. Niegdyś dom Iwaskiewiczów, po ich śmierci (Anny – 23 sierpnia 1979 roku, Jarosława – 2 marca 1980 roku), zgodnie z wolą pisarza wyrażoną w testamencie, stał się własnością państwa i przeznaczony został na Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaskiewiczów.

Murowano-drewniany budynek dawnego Kasyna wpisano jako przykład podwarszawskiej architektury budynków użyteczności publicznej początku XX wieku⁶⁶.

Najliczniejsze w rejestrze zabytków w Podkowie Leśnej są wille wraz z ogrodem lub obiektami towarzyszącymi. Murowana willa przy ulicy Bukowej 26 stanowi przykład budownictwa willowego w stylu dworskim okolic Warszawy z okresu dwudziestolecia międzywojennego. Zachowała oryginalny układ pomieszczeń i detal architektoniczny⁶⁷. Za przykłady założeń willowo-ogrodowych z międzywojnia na terenie Miasta Ogrodu uznano także: Willę Krywojta w stylu dworskim wraz z otoczeniem⁶⁸, willę przy ulicy Lipowej – działki 70 i 71, obręb 7, wraz z ogrodem o tarasowym układzie ze śladami pergoli i skalniaków⁶⁹, oraz willę Renata o rezydencjonalnym charakterze⁷⁰. Jako przykład zabudowy letniskowej otoczonej drzewostanem ogrodowo-parkowym do rejestru

⁶⁴ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KL VIII/1218/313/83 z dnia 12.01.1983.

⁶⁵ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLIV-680/8/67 z dnia 22.02.1967 r.

⁶⁶ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1182/1100/81 z dnia 29.06.1981.

⁶⁷ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1353/1247/88 z dnia 16.06.1988.

⁶⁸ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1440/1794/90 z dnia 30.07.1990.

⁶⁹ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1446/2538/90 z dnia 20.11.1990.

⁷⁰ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KL VIII/1489-A/1271/91 z dnia 10.06.1991.

zabytków wpisano willę z modrzewiowych bali przy ulicy Słowackiego – działka 54, obręb 10⁷¹. Podobnie: willa Aida, zbudowana dla rodziny Lilpopów, modrzewiowy dworek pełniący pierwotnie funkcję domu letniego. W latach 1922-1928 zamieszkiwana była przez Jarosława i Annę Iwaskiewiczów. To jeden z najstarszych budynków w Podkowie Leśnej, a wedle uzasadnienia w decyzji o wpisaniu willi do rejestru: *jest rzadkim przykładem dobrze zachowanej rezydencji letniej z końca XIX wieku i stanowi cenny relikw podwarszawskiej zabudowy drewnianej*⁷². Bogatą historię posiada dom rodziny Kończykowskich, który zachował nieprzekształconą formę architektoniczną i układ przestrzenny, jak również elementy wyposażenia i oryginalną stolarkę okienną czy też drewniane schody z wyróżniającym się opracowaniem stolarskim⁷³. Przykładem obiektu powstałego w koncepcji architektonicznej modernizmu lat 30. XX w., łączącym geometryczną prostotę bryły oraz tradycyjne rozwiązania przestrzenne stanowi willa „Hel”, uznawana za jedną z najlepszych realizacji urbanistyczno-architektonicznych okresu międzywojennego w Polsce⁷⁴.

Tabela 2. Zabytki wpisane do rejestru zabytków – obiekty

Lp.	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	Obręb	Data	Numer rejestru
1.	Willa – obecnie Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaskiewiczów i park krajobrazowy w Stawisku	Gołębia	1/1	2	pocz. XX w.	764 z 1967-02-22; 1218 z 1983-01-12
2.	Dom rodziny Kończykowskich wraz z budynkiem gospodarczym i terenem posesji	Bażantów	128	2	1933	A-1402 z 2017-12-12
3.	Kasyno	Lilpopa	2	7	1925	1182A z 1981-06-29
4.	Willa Aida wraz z ogrodem	Iwaskiewiczza	25	7	k. XIX w.	A-979 z 2010-07-07
5.	Willa Krywojta wraz z ogrodem	Lipowa	64	7	1929	1440-A z 1990-06-27
6.	Willa wraz z ogrodem	Lipowa	70, 71	7	1931	1446-A z 1990-11-20
7.	Zespół – willa i fontanna wraz z ogrodem	Słowackiego	54	10	1937	A-14 z 1999-08-11; A-937 z 2010-09-27

⁷¹ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków WKZ/14/718/99 z dnia 11.08.1999.

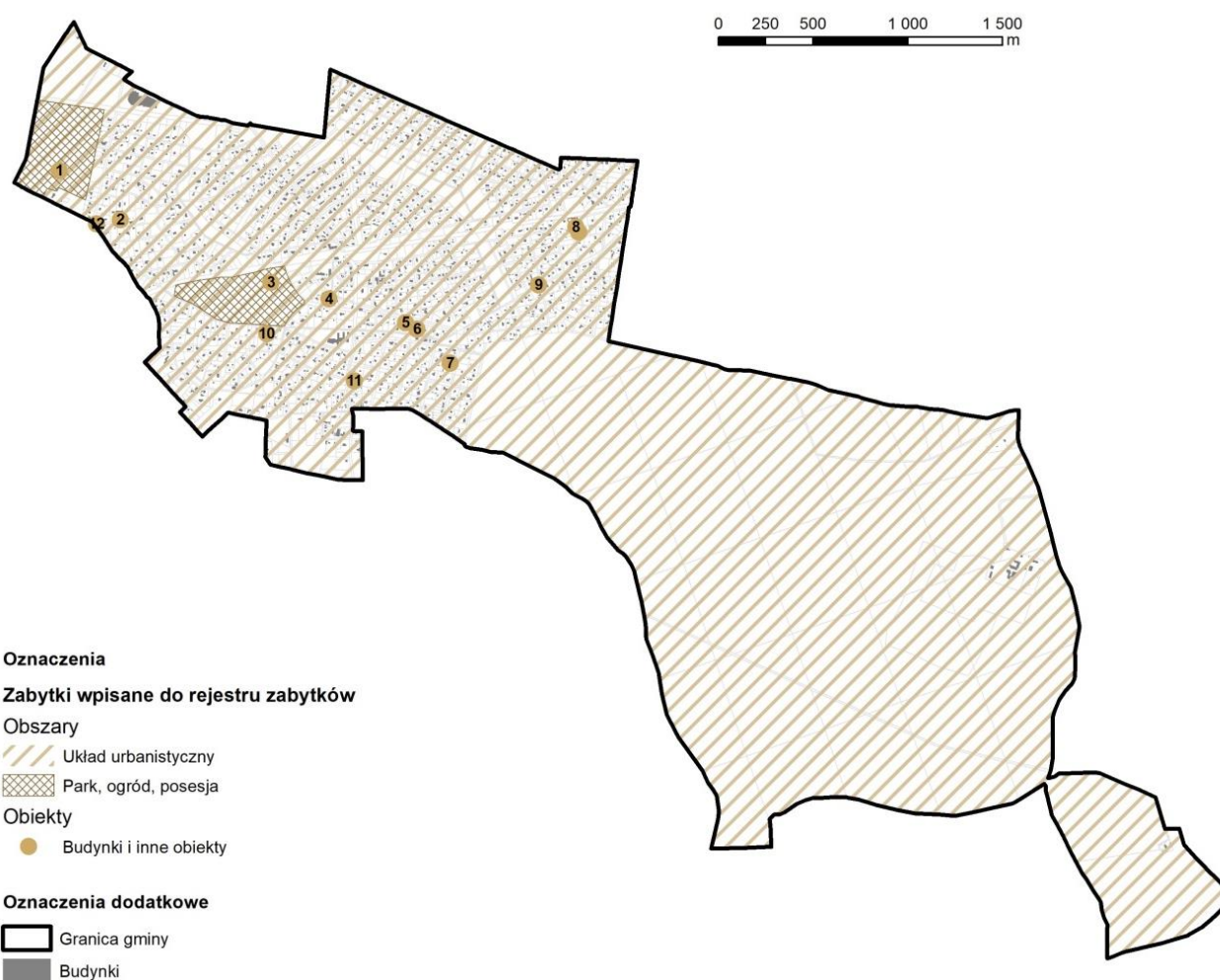
⁷² Decyzja nr 642/2010 w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków z dnia 07.07.2010 r.

⁷³ Decyzja nr 1581/2017 w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków z dnia 12.12.2017 roku.

⁷⁴ Decyzja nr 65/2021 w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków z dnia 01.07.2021 r.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	Obręb	Data	Numer rejestru
8.	Willa Renata i oficyna gospodarcza wraz z ogrodem	11 Listopada	96 , 97	12	1934-1935	1489-A z 1991-06-10
9.	Willa wraz z ogrodem	Bukowa	70	12	1926	1353-A z 1988-06-16
10.	Willa „Jókawa”	Parkowa	66/1	8	1928	A-1552 z 2018-12-19
11.	Willa „Hel”	Jana Pawła II	79	10	1932-1935	A-1644 z 2021-07-01
12.	Kapliczka Lilpopów	Bażantów/Zachodnia	138	2	lata 40. XX w.	B-608 z 2022-05-24

Opracowanie własne na podst.: Rejestr zabytków nieruchomości



Rysunek 14. Zabytki wpisane do rejestru zabytków
Opracowanie własne na podst.: Rejestr zabytków nieruchomości



Fotografia 204. Pałacyk Kasyno
Fotografia własna



Fotografia 205. Muzeum im. Anny i Jarosława
Iwaszkiewiczów w Stawisku
Fotografia własna



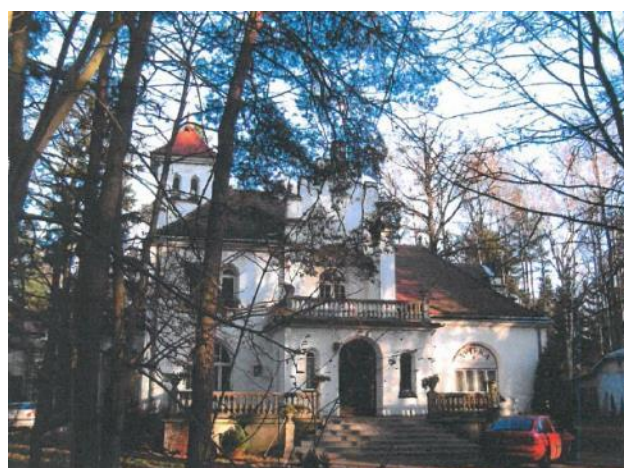
Fotografia 206. Dom rodziny Kończykowskich przy ulicy
Bażantów (działka nr ewid. 128, obręb 2)
Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 207. Willa Krywojta przy ulicy Lipowej
(działka nr ewid. 64, obręb 7)
Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 208. Willa przy ulicy Lipowej
(działka nr ewid. 70 i 71, obręb 7)
Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 209. Willa Renata przy ulicy 11 Listopada
(działka nr ewid. 96 i 97, obręb 12)
Źródło: Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków...



Fotografia 210. Willa przy ulicy Słowackiego
działka nr ewid. 54, obręb 10)
Fotografia własna



Fotografia 211. Willa Aida przy ulicy Iwazkiewicza
(działka nr ewid. 25, obręb 7)
Fotografia własna

4.1.2 Obszary i obiekty objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

W Uchwale Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkova Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkova Leśna objęto ochroną sto trzydzieści obiektów objętych ewidencją konserwatorską (poza obiektami posiadającymi obecnie zgody na rozbiórkę i rozebranyymi): wille, domy mieszkalne i letniskowe oraz budynki użyteczności publicznej⁷⁵ [Tabela 3, Rysunek 15]. Ochronę tych obiektów należy kontynuować odpowiednio w planach miejscowych dokonując ich aktualizacji i wartościowania.



Fotografia 212. Dom jednorodzinny przy ulicy Mickiewicza
(działka nr ewid. 121, obręb 10)
Fotografia własna

Tabela 3. Obiekty objęte ustaleniem ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkova Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkova Leśna z wykluczeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	Obręb	Datowanie
1.	Stacja transformatorowa	Gołębia/Zachodnia	23, 231	2	30. XX w.
2.	Dom jednorodzinny	Orla	39	2	1930-1 albo 1932-3
3.	Willa	Szczygła	116	2	1928-29
4.	Willa Halszyn-Kącik	Sójek	171/2	2	1926-27
5.	Willa Korabinek	Kukułek	251	2	1926 albo 1927-28

⁷⁵ Uchwała Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkova Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r., art. 35 ust. 1 i 2.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	Obręb	Datowanie
6.	Willa	Słowicza	192	2	40. XX w.
7.	Willa Małgosia	Słowicza	198	2	1927-28
8.	Willa Mirando	Zachodnia	204	2	1936
9.	Willa	Słowicza	222	2	1928
10.	Willa	Słowicza	224	2	1929-30
11.	Budynek dworca WKD	Jana Pawła II	1	3	1927
12.	Dom jednorodzinny	Jaskólcza	38	3	b.d.
13.	Willa	Wróbla	75	3	1934-35
14.	Willa	Szczygła	79	11	30. XX w.
15.	Willa	Szpaków	80	3	1936
16.	Dom jednorodzinny	Szpaków	82	3	1935-36
17.	Willa Współpraca	Warszawska	107	3	1928-29
18.	Willa	Wróbla	122	3	1934-35
19.	Dom wielorodzinny	Słowicza	147	3	1934-36
20.	Dom jednorodzinny	Helenowska	150	4	40. XX w.
21.	Dom jednorodzinny	Jelenia	174, 175	4	40. XX w.
22.	Dom jednorodzinny	Główna	124	4	1930
23.	Dom jednorodzinny	Główna	5	5	przed 1930
24.	Willa Maksymiliana	Sarnia	51	5	Ok. 1931-32
25.	Willa	Sarnia	57, 58	5	30. XX w.
26.	Dom jednorodzinny	Sarnia	124//1	5	
27.	Dom jednorodzinny	Sarnia	131	5	30. XX w.
28.	Dom Marynin	Wiewiórek	76	5	1931
29.	Willa	Bobrowa	137	5	1930
30.	Dom jednorodzinny	Wiewiórek	7	6	1934
31.	Dom jednorodzinny	Jelenia	93	6	1928
32.	Dom jednorodzinny	Jelenia	94	6	przed 1930
33.	Dom jednorodzinny	Jelenia	99	6	30. XX w.
34.	Willa Anna	Jelenia	103	6	1930-36
35.	Dom jednorodzinny	Wiewiórek	116/1	6	1951
36.	Dom (obecnie szkoła)	Wiewiórek	120	6	1935-36
37.	Stacja transformatorowa	Akacyjowa/Jana Pawła II	6	11	30. XX w.
38.	Willa	lwaskiewiczza	22	7	40. XX w.
39.	Leśniczówka tzw. Zabytek	Jana Pawła II	29	7	70. XIX w.
40.	Dom jednorodzinny	Lilpopa	36	7	30. XX w.
41.	Dom jednorodzinny	Lipowa	61	7	1932
42.	Willa Strzecha	Orzechowa	65	7	30. XX w.
43.	Dom jednorodzinny	Kwiatowa	41	8	1942
44.	Dom jednorodzinny	Parkowa	45	8	Ok. 1930
45.	Pensjonat Przedwiośnie	Parkowa	65	8	1928
46.	Dom jednorodzinny	Parkowa	67	8	40. XX w.
47.	Willa	Storczyków	75	8	1927-33
48.	Willa Krychów	Kwiatowa	163	8	1931
49.	Dom	Borowin	108/1	9	
50.	Willa	Bluszczowa	28	9	30. XX w.
51.	Willa	Sienkiewicza	23/1	10	1934
52.	Dom jednorodzinny	Żeromskiego	42	10	1936
53.	Dom jednorodzinny	Sienkiewicza	45	10	1926-27
54.	Dom jednorodzinny	Sienkiewicza	47	10	1938-39

Lp.	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	Obręb	Datowanie
55.	Dom jednorodzinny	Mickiewicza	49	10	b.d.
56.	Willa Bożymówka	Kraśińskiego	68	10	1935-36
57.	Dom jednorodzinny	Słowackiego	69	10	30. XX w.
58.	Dom	Sienkiewicza	71	10	
59.	Willa Januszówka	Sienkiewicza	78	10	40. XX w.
60.	Dom jednorodzinny	Sienkiewicza	91	10	1931-32
61.	Dom jednorodzinny	Żeromskiego	93	10	1927-28
62.	Dom Promienna	Żeromskiego	97/1	10	1932
63.	Dom jednorodzinny	Żeromskiego	109	10	1933
64.	Willa Koloryt	Sienkiewicza	113	10	40. XX w.
65.	Dom jednorodzinny	Słowackiego	119	10	
66.	Dom jednorodzinny	Słowackiego	120	10	1931
67.	Dom jednorodzinny	Mickiewicza	121	10	1936
68.	Dom jednorodzinny	Słowackiego	122	10	1935
69.		Mickiewicza	123	10	
70.	Dom jednorodzinny	Słowackiego	124	10	b.d.
71.	Dom jednorodzinny	Mickiewicza	125	10	1930
72.		Mickiewicza	126	10	
73.	Dom jednorodzinny	Słowackiego	127	10	b.d.
74.	Dom jednorodzinny	Słowackiego	128	10	b.d.
75.		Młochowska	129	10	
76.	Dom jednorodzinny	Słowackiego	130	10	1926
77.	Willa	Słowackiego	139	10	1931
78.	Willa Marysin	Słowackiego	141	10	1931
79.	Dom jednorodzinny	Kraśińskiego	146	10	30. XX w.
80.	Willa	Żeromskiego	150	10	1928-29
81.	Dom bliźniaczy	Jana Pawła II	34	11	1932-33
82.	Kościół pw. św. Krzysztofa	Jana Pawła II	40	11	1933
83.	Willa	Modrzewiowa	71	11	1936
84.	Dom wielorodzinny	Akacyjowa	93	11	1935-37
85.	Willa	Jaworowa	97	11	1961-63
86.	Willa Stokrotka	Jaworowa	101	11	1928
87.	Pałacyk myśliwski	Modrzewiowa	114	11	1920
88.	Dom (plebania)	Modrzewiowa	115	11	20. XX w.
89.	Willa	Kasztanowa	137	11	30. XX w.
90.	Willa	Topolowa	155	11	1936
91.	Willa	Modrzewiowa	163	11	30. XX w.
92.	Dom jednorodzinny	Topolowa	184	11	1926-27
93.	Dom jednorodzinny	Jaworowa	195/2	11	1929-30
94.	Willa Mimoza	Brzozowa	196	11	1932
95.	Willa	Jaworowa	197	11	Ok. 1935
96.	Willa	Brzozowa	198	11	1938-39
97.	Willa Olkowo	Jaworowa	204, 206	11	1930-31
98.	Dom jednorodzinny	Akacyjowa	6	12	1927-29
99.	Willa Ruta	Akacyjowa	8	12	1928-30
100.	Dom jednorodzinny	Akacyjowa	15	12	Ok. 1937-38
101.	Willa Jedlina	Wschodnia	30	12	1928
102.	Willa	Akacyjowa	33	12	30. XX w.
103.	Willa	Modrzewiowa	41	12	1931-32

Lp.	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	Obręb	Datowanie
104	Willa	Modrzewiowa	44	12	1932
105	Dom jednorodzinny	Wschodnia	53	12	1937-38
106	Dom jednorodzinny	Modrzewiowa	62	12	1927-28
107	Willa	Wschodnia	65	12	1936
108	Dom jednorodzinny	Wschodnia	69	12	1937-38
109	Dom jednorodzinny	Sosnowa	84	12	30. XX w.
110	Willa	Sosnowa	89	12	Ok. 1931
111	Dom jednorodzinny	Cicha	110	12	1930-31
112	Dom jednorodzinny	Cicha	123	12	1933
113	Willa	Dębowa	142/1	12	1931
114	Willa	Bukowa	145	12	1932
115	Willa Sosenka	Dębowa	150	12	1930-31
116	Willa Domek w Lesie	Dębowa	152	12	1931
117	Willa	Bukowa	160	12	1930
118	Willa Ryszard	Sosnowa	169	12	1927-28
119	Dom jednorodzinny	Sosnowa	181	12	1936
120	Willa Zoja	Sosnowa	185	12	1930-32
121	Dom jednorodzinny	Sosnowa	187	12	1935-36
122	Dom wielorodzinny Krzewy	Sosnowa	191	12	1930
123	Willa	Sosnowa	200	12	1934-35
124	Dom jednorodzinny	11 Listopada	215	12	1936
125	Dom jednorodzinny	11 Listopada	221	12	1935
126	Dom jednorodzinny	Cicha	239	12	k. XIX w.
127	Willa Anna Maria	Cicha	254	12	30. XX w.

Opracowanie własne na podst.: Uchwała Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowy Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna

Także w tym planie ustalono zachowanie i ochronę pomników, krzyży przydrożnych, miejsc pamięci i mogił wojennych⁷⁶ [Tabela 4, Rysunek 15].

Tabela 4. Pomniki, krzyże, miejsca pamięci objęte ustaleniem ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowy Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna z wykluczeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków

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

Opracowanie własne na podst.: Uchwała Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowy Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna

⁷⁶ Tamże, art. 38.



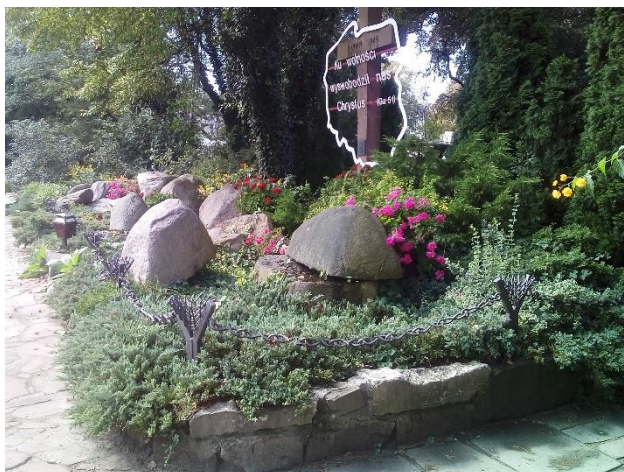
Fotografia 213. Pomnik przy skrzyżowaniu ulic Parkowej i Bluszczowej
Fotografia własna



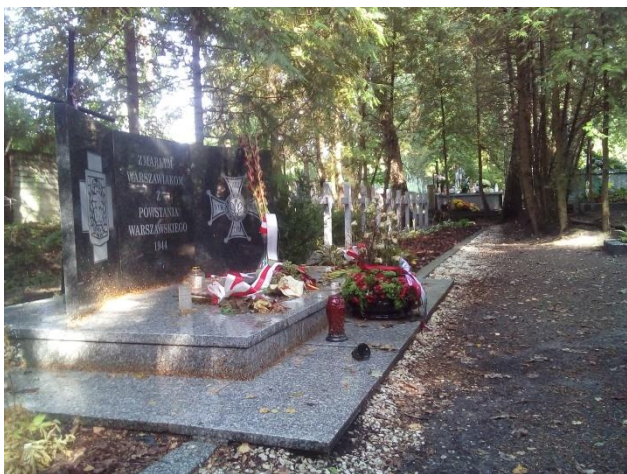
Fotografia 214. Pomnik przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Bukowej
Fotografia własna



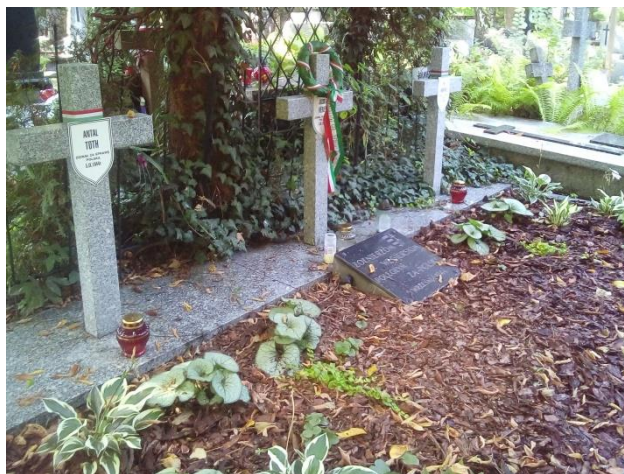
Fotografia 215. Płyta pomnikowa na terenie Parku Przyjaźni Polsko-Węgierskiej
Fotografia własna



Fotografia 216. Kalwaria Polska
Fotografia własna



Fotografia 217. Kwatera Powstania Warszawskiego
Fotografia własna



Fotografia 218. Kwatera żołnierzy węgierskich
Fotografia własna



Fotografia 219. Mogiły wojenne w Lesie Młochowskim
Fotografia własna



Fotografia 220. Mogiły wojenne w Lesie Młochowskim
Fotografia własna

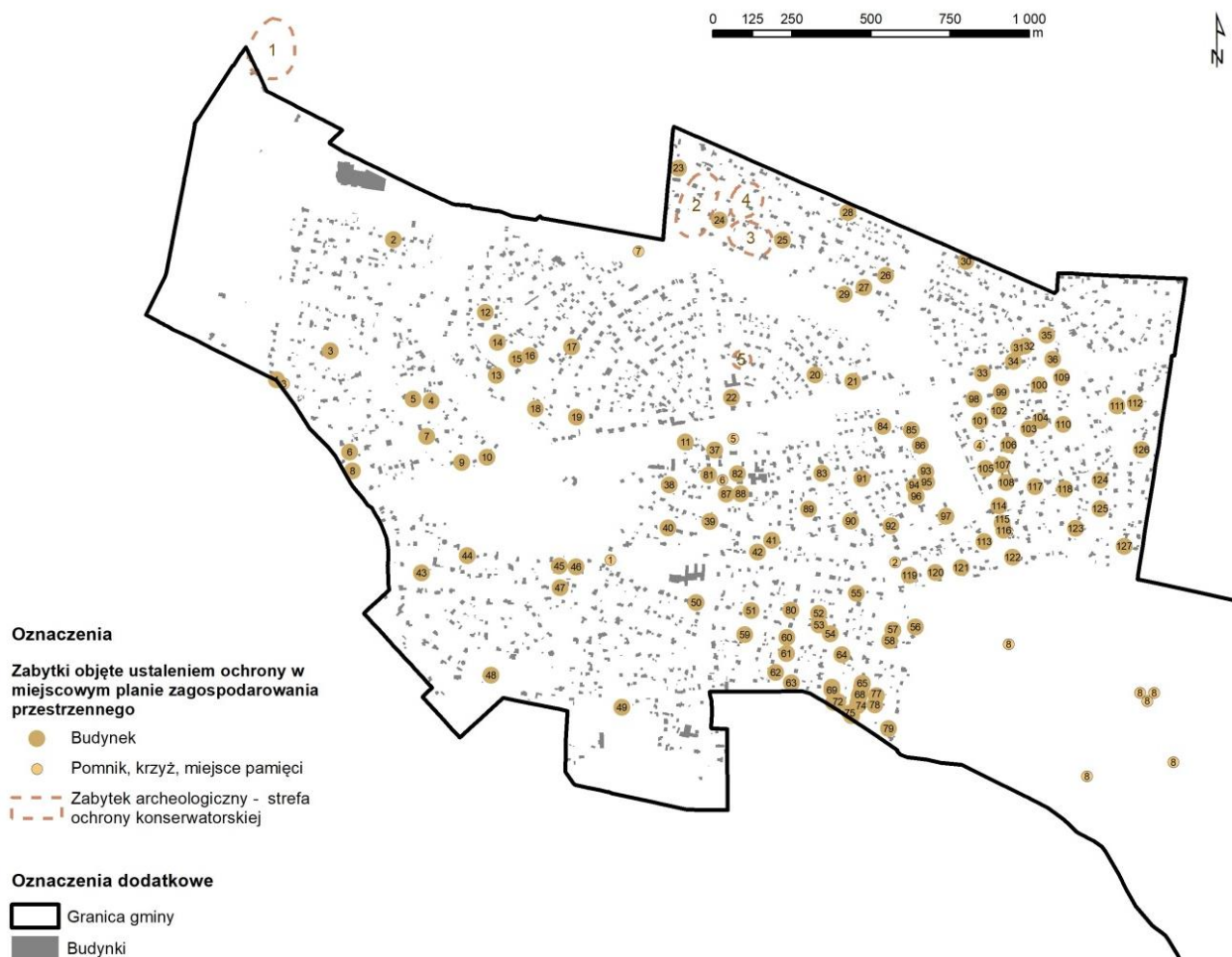
W tym planie ustalono również ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej⁷⁷ [Tabela 5, Rysunek 15].

Tabela 5. Zabytki archeologiczne – strefy ochrony konserwatorskiej objęte ustaleniem ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkova Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkova Leśna

Lp.	Zabytek archeologiczny – strefa ochrony konserwatorskiej	Położenie	Numer strefy
1.	Ślady osadnictwa starożytnego i wczesnośredniowiecznego	rejon ul. Grodzkiej (Brwinów)	59-63/2
2.	Ślady starożytnej produkcji żelaza z I-III w. n.e.	rejon ul. Głównej, Sarniej, Borsuczej	59-63/12
3.	Ślady starożytnej produkcji żelaza z I-III w. n.e.	rejon ul. Sarniej	59-63/13
4.	Ślady starożytnej produkcji żelaza z I-III w. n.e.	rejon ul. Borsuczej	59-63/14
5.	Cmentarzysko kultury łużyckiej VI-V w. p.n.e.	rejon ul. Miejskiej	59-63/26
6.	Ślad osadnictwa starożytnego	rejon Lasu Młochowskiego	60-64/10

Opracowanie własne na podst.: Uchwała Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkova Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkova Leśna

⁷⁷ Tamże, art. 36 ust. 1.



Rysunek 15. Zabytki objęte ustaleniem ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z wykluczeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Uchwała Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowy Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna

4.2 Zabytki nieobjęte formą ochrony zabytków

Wpis do gminnej ewidencji zabytków oraz wpis do wojewódzkiej ewidencji zabytków nie są formami ochrony zabytków – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W gminnej ewidencji zabytków znajduje się sto czterdzieści pięć obiektów. Zestawienie z 2008 roku wymaga jednak aktualizacji, ponieważ zawiera obiekty posiadające obecnie zgodę na rozbiórkę albo rozebrane, czy też pozbawione wartości zabytkowych.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę: zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia; innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji*

zabytków⁷⁸. Natomiast wszystkie obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji powinny być wymienione również w GEZ, a więc także należy je uwzględniać w studium i planach miejscowych. Wobec obiektów proponowanych przez konserwatora do wpisania do ewidencji nie ma obowiązku ujmowania ich we wspomnianych dokumentach planistycznych, niemniej wskazane jest rozważenie takiej możliwości.

W tabeli wymieniono dwadzieścia dwa obiekty o wartościach historycznych, artystycznych lub naukowych nieobjętych formą ochrony zabytków, wymienionych w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków [Tabela 6]. Z zestawienia wyłączono obiekty objęte ochroną prawną – czyli wpisane do rejestru zabytków bądź objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które zostały wymienione i opisane w rozdziale 4.2.

Tabela 6. Obiekty i obszary o wartościach historycznych, artystycznych lub naukowych – zabytki nieobjęte prawną formą ochrony – wpisane do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków

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

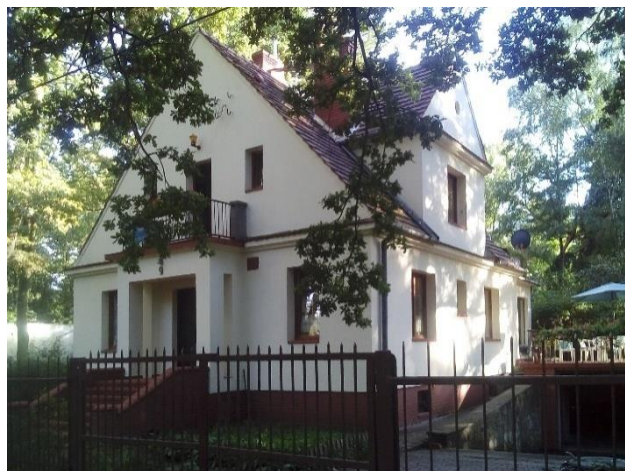
⁷⁸ Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2021 poz. 710 z późn.zm.), art. 19 ust. 1.

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] dane UM Podkowa Leśna; Rejestr zabytków nieruchomości; Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków miasta-ogrodu Podkowa Leśna; Wojewódzka ewidencja zabytków; Uchwała Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowy Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna.



Fotografia 221. Dom wielorodzinny przy ulicy Borsuczej
(działka nr ewid. 19, obręb 6)

Fotografia własna



Fotografia 222. Willa przy ulicy Zachodniej
(działka nr ewid. 203/2, obręb 2)

Fotografia własna



Fotografia 223. Dom jednorodzinny ulicy Głównej
(działka nr ewid. 1, obręb 5)

Fotografia własna



Fotografia 224. Dom jednorodzinny ulicy Jana Pawła II
(działka nr ewid. 136, obręb 9)

Fotografia własna



Fotografia 225. Willa Laleńka przy ulicy Lotniczej
(działka nr ewid. 83, obręb 4)
Fotografia własna



Fotografia 226. Dom wielorodzinny przy ulicy Lotniczej
(działka nr ewid. 81, obręb 4)
Fotografia własna



Fotografia 227. Willa Błękit przy ulicy Modrzewiowej
(działka nr ewid. 119, obręb 11)
Fotografia własna



Fotografia 228. Dom jednorodzinny przy ulicy Sarniej
(działka nr ewid. 131, obręb 5)
Fotografia własna



Fotografia 229. Willa przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 198, obręb 12)
Fotografia własna



Fotografia 230. Willa Krzewy przy ulicy Sosnowej
(działka nr ewid. 195, obręb 12)
Fotografia własna



Rysunek 16. Budynki o wartościach historycznych, artystycznych lub naukowych – zabytki nieobjęte prawną formą ochrony – wpisane do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] dane UM Podkowa Leśna; Rejestr zabytków nieruchomości; Szuliński J. 2008 Gminna ewidencja zabytków miasta-ogrodu Podkowa Leśna; Wojewódzka ewidencja zabytków; Uchwała Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowy Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna.

4.3 Podsumowanie uwarunkowań wynikających z analizy stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Układ urbanistyczny miasta Podkowa Leśna objęty jest ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków. Leśny Park Miejski i Stawisko to obszary, które dodatkowo zostały objęte tą formą ochrony.
- Do rejestru zabytków wpisanych jest jeszcze 11 obiektów (głównie budynków). Najliczniejsze w rejestrze zabytków w Podkowie Leśnej są wille wraz z ogrodem lub obiektami towarzyszącymi. Większość z nich położona jest po południowej stronie torów WKD.
- W planie miejscowym obowiązującym dla przeważającej części miasta objęto ochroną sto trzydzieści obiektów, w tym: wille, domy mieszkalne i letniskowe oraz budynki

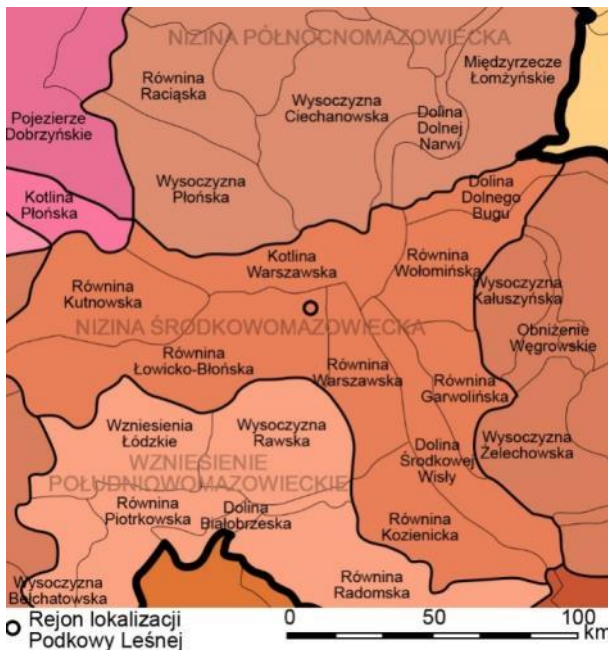
użyteczności publicznej. Plan ten zakłada również objęcie ochroną takich elementów jak: pomniki, krzyże, miejsca pamięci i zabytki archeologiczne.

- W gminnej ewidencji zabytków znajduje się sto czterdzieści pięć obiektów. Zestawienie z 2008 roku wymaga jednak aktualizacji, ponieważ zawiera obiekty posiadające obecnie zgodę na rozbiórkę albo rozebrane, czy też pozbawione wartości zabytkowych.
- Na terenie miasta występują również inne zabytkowe budynki i obiekty, co do których zasadność ochrony należy rozważyć w sytuacji sporządzania planów miejscowych.

5 STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

5.1 Zasoby i funkcjonowanie środowiska

5.1.1 Utwory geologiczne, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby oraz funkcjonowanie geomorfologiczne



Rysunek 17. Położenie Podkowy Leśnej na tle mezoregionów fizyczno-geograficznych

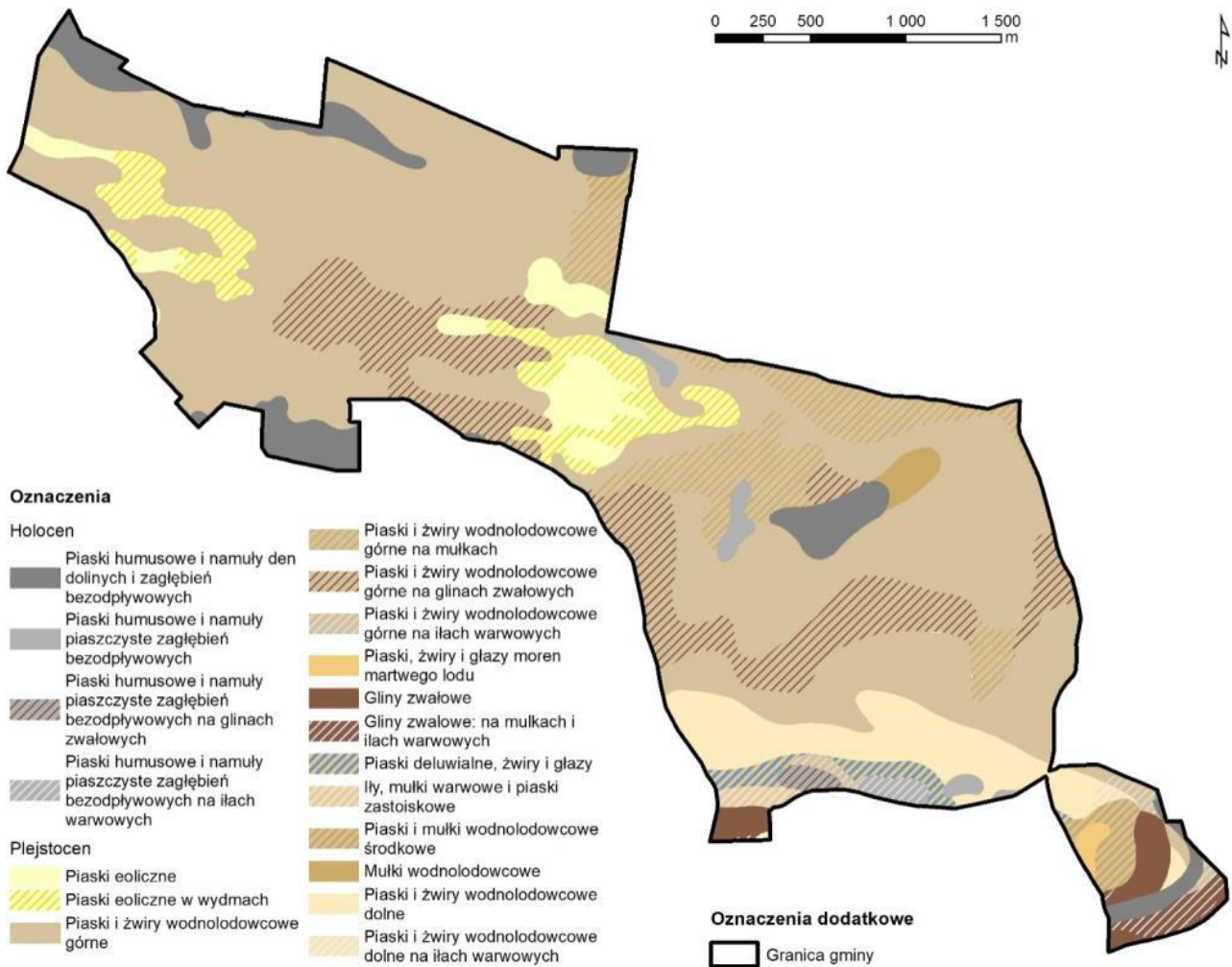
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkova Leśna 2018 [za:] Kondracki J. 1994 *Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne*

Według podziału fizyczno-geograficznego Kondrackiego obszar Podkowy Leśnej znajduje się na terenie Równiny Łowicko-Błońskiej (318.72) – mezoregionu położonego w zachodniej części Niziny Środkowomazowieckiej (318.7), która jest częścią podprowincji Nizin Środkowopolskich (318) oraz prowincji Niziny Środkowoeuropejskiej (31) [Rysunek 17]. Równina Łowicko-Błońska to morenowa równina denudacyjna z wysokościami 85-100 m, w większości dobrymi glebami brunatnoziemnymi i czarnymi ziemiemi na pylastej lub piaszczystej pokrywie glin morenowych. Przecinają ją rzeki spływające do Bzury ze Wzniesień Środkowo-Mazowieckich: Moszczenica, Mroga, Skierniewka, Rawka, Pisia i Utrata⁷⁹.

Obszar Podkowy Leśnej budują utwory czwartorzędowe (holocenu i plejstocenu). Położony jest w strefie zasięgu lądolodu stadiału mazowiecko-podlaskiego (Warty) zlodowacenia środkowopolskiego. Poza niewielkimi terenami, gdzie występują gliny zwałowe i mułki wodnolodowcowe, większość podłoża tworzą piaski i żwiry⁸⁰ [Rysunek 18].

⁷⁹ Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkova Leśna 2018 [za:] Kondracki J. 1994 *Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne*.

⁸⁰ Tamże [za:] Sarnacka Z. 1978 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Raszyn (559)*; Szalewicz H. 1988 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558)*; *Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50000*.



* Mapa wykonana (na potrzeby *Opracowania ekofizjograficznego miasta Podkowa Leśna*) w skali 1:25 000 na podstawie mapy (*Szczegółowa mapa geologiczna Polski*) w skali 1:50 000; ze względu na dwukrotne powiększenie źródłowego rysunku, należy mieć na uwadze możliwe niedokładności związane z brakiem precyzji rozmieszczenia granic poszczególnych utworów geologicznych.

Rysunek 18. Utwory geologiczne

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Sarnacka Z. 1978 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Raszyn (559)*; Szalewicz H. 1988 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558)*



Fotografia 231. Skarpa przy rezerwacie przyrody Parów Sójek

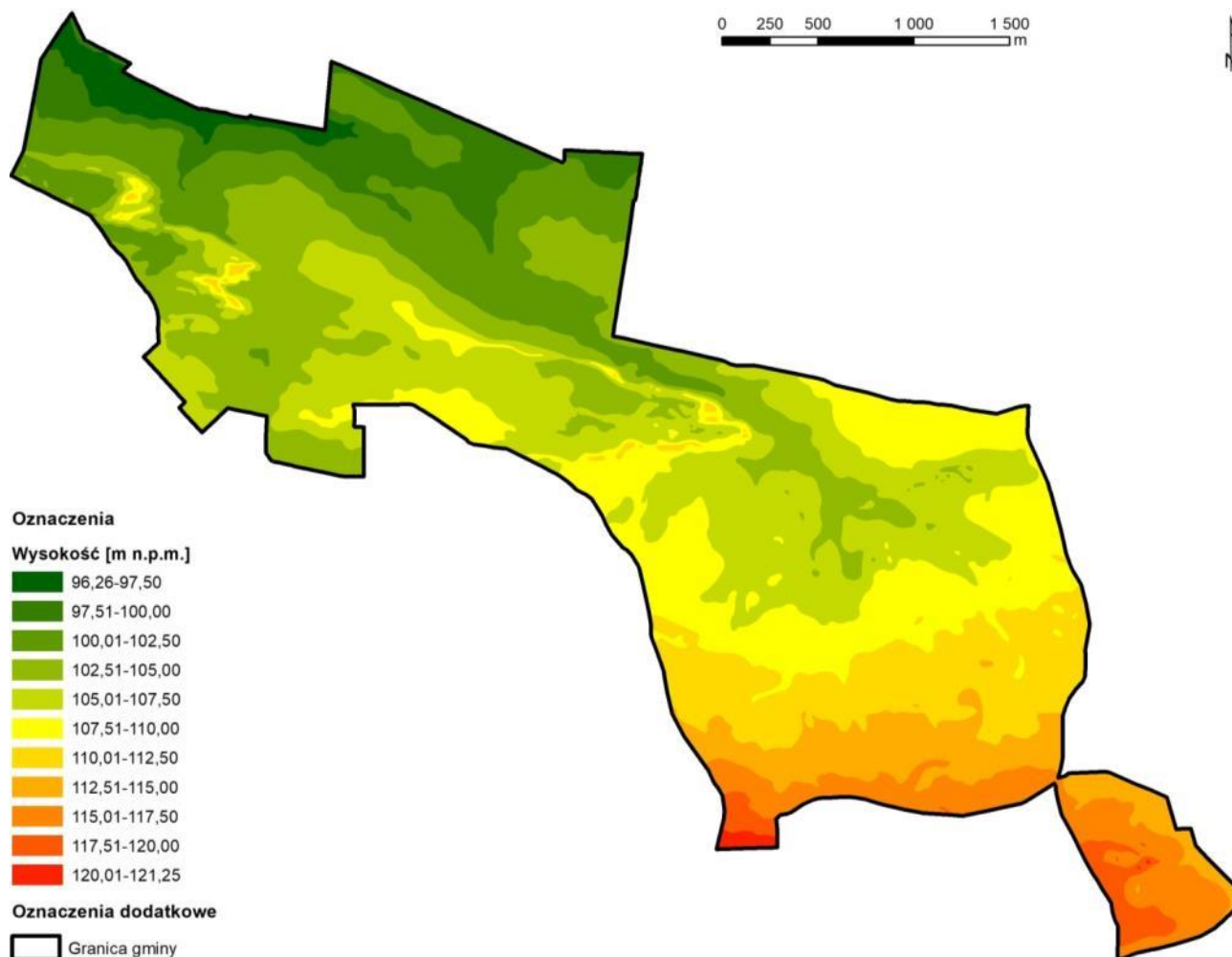
Fotografia własna



Fotografia 232. Ukształtowanie terenu w Leśnym Parku Miejskim: wydma

Fotografia własna

Ukształtowanie terenu Podkowy Leśnej jest urozmaicone. Wysokość terenu kształtuje się między 96 a 120 m n.p.m. Różnice wysokości względnej dochodzą więc do 24 m. Wysokości zmniejszają się w kierunku północnym. Najwyżej położone regiony znajdują się w pobliżu krawędzi nadarzyńskiej na południe od granic miasta, najniżej – w północnej części Podkowy Leśnej, gdzie w krajobrazie zaznacza się dno doliny. Dolina ta rozciąga się na linii północny zachód – południowy wschód, zwężając się sięga do Lasu Młochowskiego. W zachodniej części miasta oraz w północno-centralnej części Lasu Młochowskiego wyróżniają się wysokością wydmy wznoszące się na ponad 10 m. W ogólności przeważają powierzchnie płaskie, niekiedy słabo nachylone⁸¹ [Rysunek 19].



Rysunek 19. Ukształtowanie terenu

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] mapa topograficzna 1:10 000

Jak wspomniano, czwartorzędowy naturalny system genetyczny rzeźby jest pochodzenia wodnolodowcowego i lodowcowego, ale również eolicznego, rzeczno i denudacyjnego.

⁸¹ Tamże.

Krajobraz urozmaicają wydmy – okazałe wzgórza pochodzenia eolicznego. Pozostałe formy nie wykazują większych spadków⁸².

Typowe wydmy paraboliczne występują w zespołach oraz w strukturze izolowanych pagórków o zróżnicowanym kształcie i wielkości. Powstały w procesach wydmotwórczych w okresie schyłkowym plejstocenu i w holocenie. Wydmy podkowieńskie są stosunkowo młodej generacji (w porównaniu do wydm w sąsiedztwie, poza miastem)⁸³. Posiadają znaczne rozmiary – do 10 m wysokości względnej. Wydmy paraboliczne, inaczej określane jako łukowe, utworzyły się przy przewadze wiatru z jednego kierunku – ich kształt wskazuje na wiatry zachodnie. Przemierzają się w środkowych częściach, a przy niżej położonych i wilgotniejszych fragmentach stabilizowane są przez roślinność, która utrudnia przesypywanie piasku. Mniejsza mobilność ramion jest równoznaczna z coraz lepszymi warunkami dla rozwoju roślinności, a przez to zwiększa się jeszcze trwałość tych fragmentów. Równocześnie część środkowa wędruje nadal, co może prowadzić do rozerwania wydmy i oddzielenia ramion. Obecnie aktywność wydm podkowieńskich jest jednak niewielka ze względu na porastanie florą całej ich powierzchni⁸⁴.



Fotografia 233. Wydma w Lesie Młochowskim
Fotografia własna



Fotografia 234. Wydma w Leśnym Parku Miejskim
Fotografia własna

Eoliczne pochodzenie ma także występująca w północno-zachodnim krańcu Lasu Młochowskiego równina piasków przewianych, towarzyszących wydmom i genetycznie z nimi związanych⁸⁵. Wśród form pochodzenia wodnolodowcowego wymienia się równiny sandrowe oraz równiny wodnolodowcowe, obejmujące wielkokilometrową powierzchnię, tworzące stosunkowo niewielkie piaszczyste wypełnienia leżące niżej od otaczającej wysoczyzny. Pochodzenia

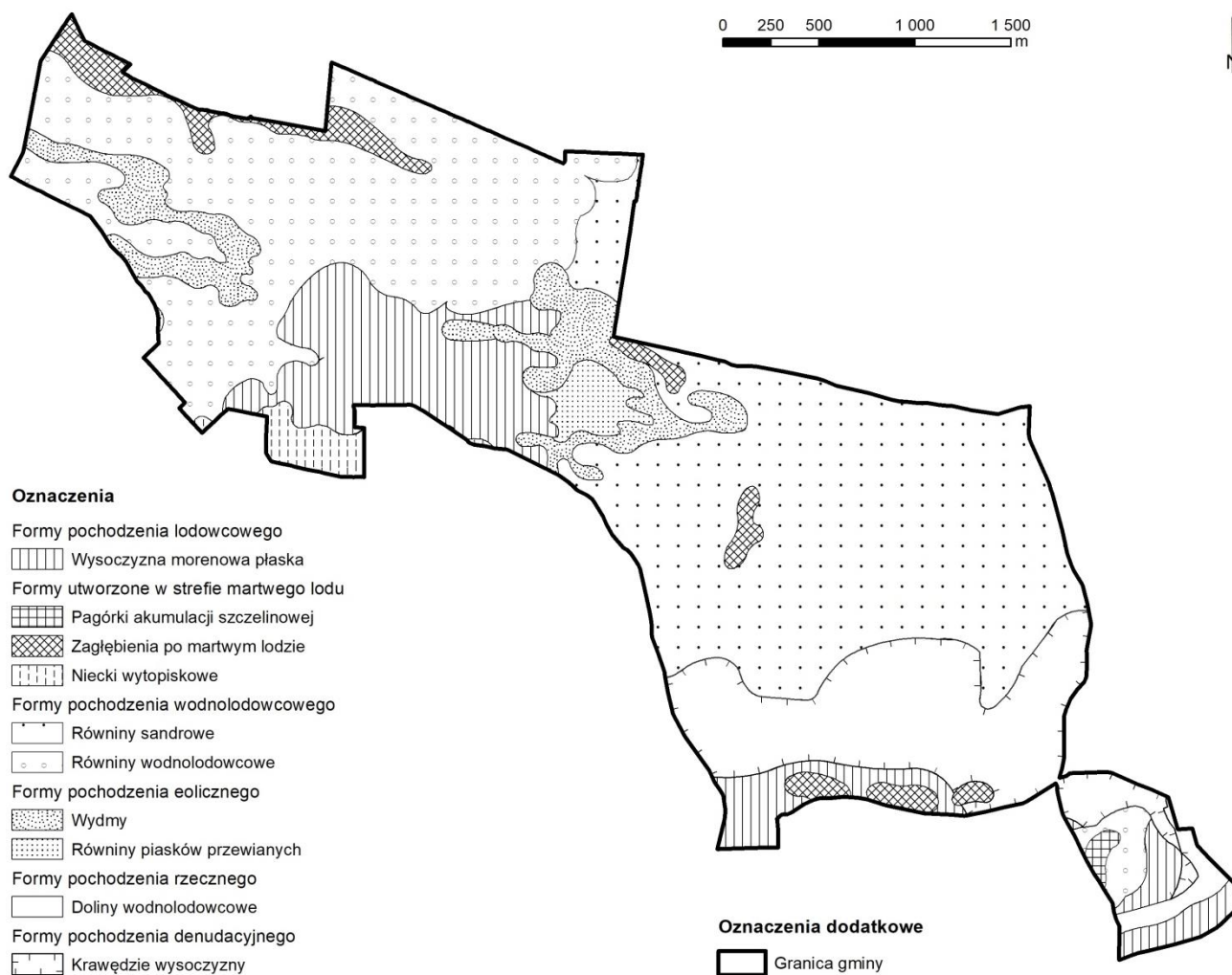
⁸² Tamże.

⁸³ Tamże [za:] Sarnacka Z. 1978 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50 000 Arkusz Raszyn (559)*; Szalewicz H. 1988 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50 000 Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558)*; *Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000 arkusz 558 – Grodzisk Mazowiecki* Szalewicz H. 1985; *Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000 arkusz 559 – Raszyn* Sarnacka Z. 1976.

⁸⁴ Tamże [za:] Migoń P. 2006 *Geomorfologia*.

⁸⁵ Tamże [za:] Migoń P. 2006 *Geomorfologia*; Sarnacka Z. 1978 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50 000 Arkusz Raszyn (559)*; Szalewicz H. 1988 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50 000 Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558)*; *Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000 arkusz 558 – Grodzisk Mazowiecki* Szalewicz H. 1985; *Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000 arkusz 559 – Raszyn* Sarnacka Z. 1976.

lodowcowego wysoczyzna morenowa płaska urozmaicona jest nieckami wytopiskowymi utworzonymi w strefie martwego lodu, wydmy (niezwiązanymi z działalnością lądolodu) oraz zagłębieniami po martwym lodzie. Dno doliny rzecznej, w północno-zachodnim krańcu Podkowy Leśnej, pochodzenia rzecznego, to obszar tarasu zalewowego współczesnych terenów, w których okresowo zatrzymuje się woda. Natomiast forma pochodzenia denudacyjnego to pokrywa zboczowa w strefie agregacji będąca podnóżem krawędzi nadarzyńskiej w południowej części miasta⁸⁶.



* Mapa wykonana (na potrzeby *Opracowania ekofizjograficznego miasta Podkowa Leśna*) w skali 1:25 000 na podstawie mapy (*Szkic geomorfologiczny*) w skali 1:100 000; ze względu na dwukrotne powiększenie źródłowego rysunku, należy mieć na uwadze możliwe niedokładności związane z brakiem precyzji rozmieszczenia granic poszczególnych form geomorfologicznych.

Rysunek 20. Formy geomorfologiczne

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Sarnacka Z. 1978 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000* Arkusz Raszyn (559); Szalewicz H. 1988 *Objaśnienia... 1:50000* Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558); *Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000* arkusz 558 – Grodzisk Mazowiecki Szalewicz H. 1985; *Szczegółowa mapa geologiczna Polski 1:50 000* arkusz 559 – Raszyn Sarnacka Z. 1976.

Z uwagi na niewielkie wysokości względne w Podkowie Leśnej oraz nieduże nachylenia i długości nielicznych stoków siły działające na rzeźbę terenu są nieznaczne. Niemniej jednak wśród

⁸⁶ Tamże [za:] tamże.

potencjalnych procesów geomorfologicznych wyróżnić można procesy wywołane działalnością wód opadowych, wód płynących i wiatru.

Spłukiwanie, mogące zachodzić w rejonach o nachyleniu wynoszącym 3° po intensywnych opadach deszczu lub wiosennych roztopach, wskazano we fragmentach wydm – w północno-zachodnich i południowo-wschodnich rejonach oraz w centrum wzdłuż linii północny zachód – południowy wschód w zurbanizowanej części miasta, a także w północno-zachodnim rejonie Lasu Młochowskiego i w pozostałym jego obszarze w rozproszeniu. Na niezabudowanych rejonach wydm może dochodzić do deflacji. Ciągłe oddziaływanie wiatru na powierzchnię wydm sprawia, że są one tworam dynamicznymi, podlegającymi zmianom, głównie kształtu, ale również położenia. Akumulacja natomiast zachodzi w ciekach i zagłębieniach terenu, gdzie woda może okresowo stagnować, a więc wzdłuż północnej granicy administracyjnej miasta oraz w Lesie Młochowskim⁸⁷.

W Podkowie Leśnej nie ma osuwisk ani terenów zagrożonych osuwiskami, czy też obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych⁸⁸.

W miejscach, gdzie mogą zachodzić procesy erozyjne możliwość zagospodarowania jest ograniczona, ponieważ budowle narażone są na uszkodzenia. Jednocześnie działalność człowieka intensyfikuje te procesy. Wycinka drzew, prowadząca do odkrywania powierzchni, przyspieszyłaby procesy wietrzenia i erozji. Nie należy zatem usuwać roślinności, zakrzewień i drzew. Z dalszego inwestowania powinny być wyłączone wydmy. Stanowią wartość przyrodniczą i krajobrazową obszaru. Ograniczenia wynikające z ukształtowania terenu dotyczą obszarów rozproszonych w obrębie miasta, w tym również Lasu Młochowskiego. Największe powierzchnie występują wzdłuż północnej granicy miasta, w zachodniej i południowo-wschodniej części zurbanizowanej oraz na linii północny zachód – południowy wschód przechodzącej przez centrum Podkowy Leśnej⁸⁹.

Podkowa Leśna położona jest w większości w rejonie o korzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich dla budownictwa. Cechy i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, mające wpływ na możliwości inwestowania, związane są z budową geologiczną, ukształtowaniem i elementami rzeźby terenu, z hydrologią oraz z procesami geomorfologicznymi i hydrologicznymi.

W obrębie wydm i równin piasków przewianych może dochodzić do wywiewania materiału, natomiast w silniej nachylonych miejscach luźny materiał może być spłukiwany na skutek działalności wód deszczowych lub roztopowych. Oddziaływanie różnych czynników na wydmy sprawia, że są one tworam dynamicznymi, podlegającymi zmianom, głównie kształtu, ale również położenia⁹⁰. Związane z tym niekorzystne warunki dla budownictwa występują w zachodnich rejonach w obrębie Stawiska, ulicy Sępów, Szczyglej, Bażantów, Kukułek oraz Słowiczej, a także w południowo-wschodnich rejonach zurbanizowanej części miasta: przy skrzyżowaniu ulic Lipowej, Bukowej i Sosnowej oraz między Grabową a granicą miasta [Rysunek 21].

⁸⁷ Tamże [za:] Migoń P. 2006 *Geomorfologia*.

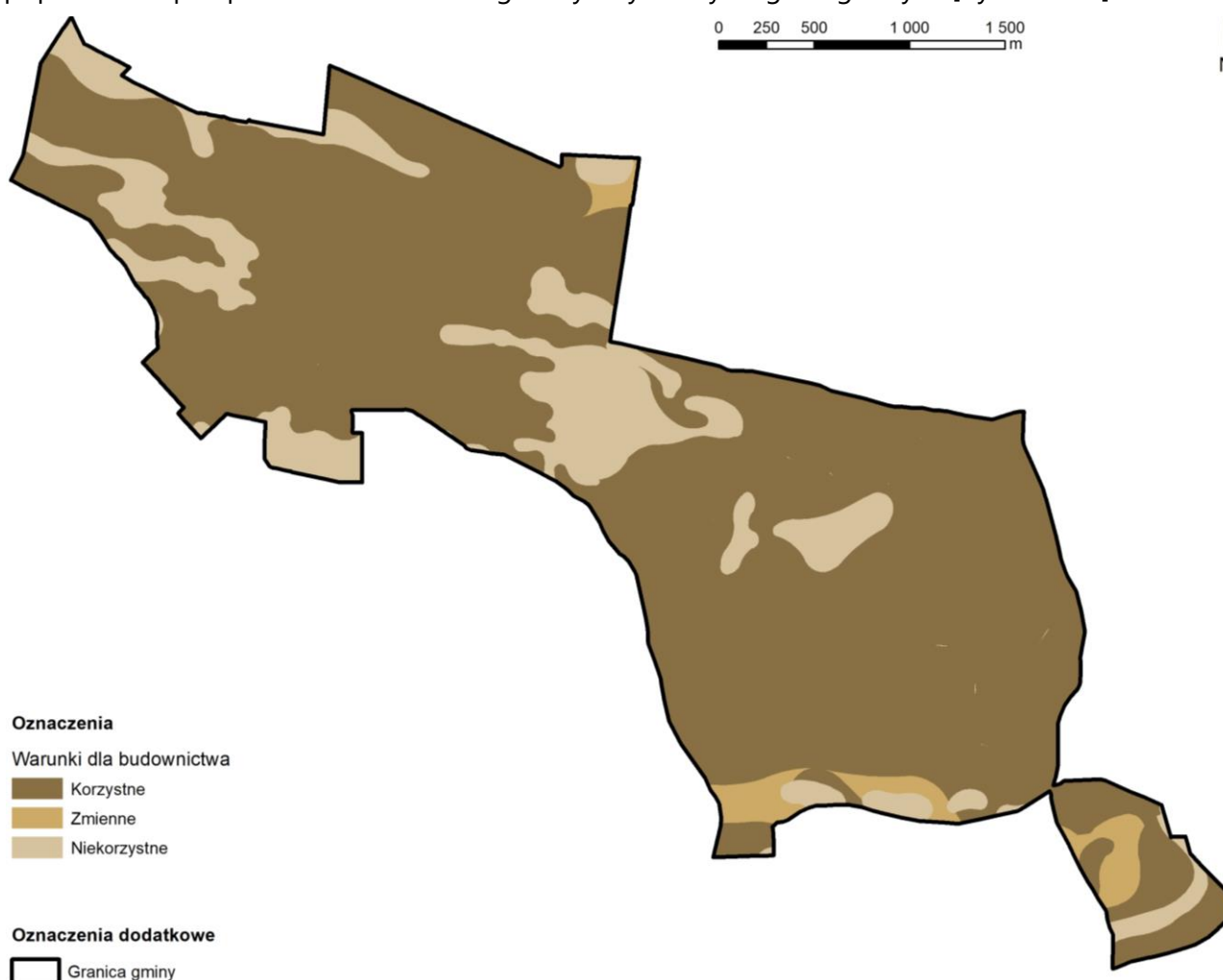
⁸⁸ Tamże [za:] CBDG; *System Ostony Przeciwosuwiskowej*.

⁸⁹ Tamże.

⁹⁰ Tamże [za:] Migoń P. 2006 *Geomorfologia*.

Podmokłości, występujące w dnach dolin rzecznych, w obrębie niecek wytopiskowych i zagłębień po martwym lodzie, również utrudniają warunki dla budownictwa, szczególnie odnośnie podpiwniczania budynków. Takie obszary w zurbanizowanej części wskazano w północno-zachodnich rejonach w pobliżu granicy miasta, wzdłuż cieku w okolicach ulic Głównej i Myśliwskiej oraz w sąsiedztwie Żółwina. Zmienne warunki wynikające z budowy geologicznej dotyczą natomiast terenów w pobliżu ulicy Jeża i Kreciej w północno-wschodnim krańcu zabudowanej części miasta (piaski i mułki wodnolodowcowe), jak również południowych krańców Lasu Młochowskiego. Niekorzystne oraz zmienne warunki dla budownictwa dotyczą także terenów w Lesie Młochowskim.

Grunty o niekorzystnych albo zmiennych warunkach dla budownictwa nie wykluczają możliwości wykonywania inwestycji, ale dla takich terenów realizowanie budynków powinno być poprzedzane przeprowadzeniem analiz geofizycznych i hydrogeologicznych [Rysunek 21].



* Mapa wykonana (na potrzeby *Opracowania ekofizjograficznego miasta Podkowa Leśna*) w skali 1:25 000 na podstawie map o zróżnicowanej dokładności, m.in. w skalach: 1: 100 000, 1:50 000; ze względu na dwukrotne powiększenie źródłowego rysunku, należy mieć na uwadze możliwe niedokładności związane z brakiem precyzji rozmieszczenia granic poszczególnych obszarów różnych warunków dla budownictwa.

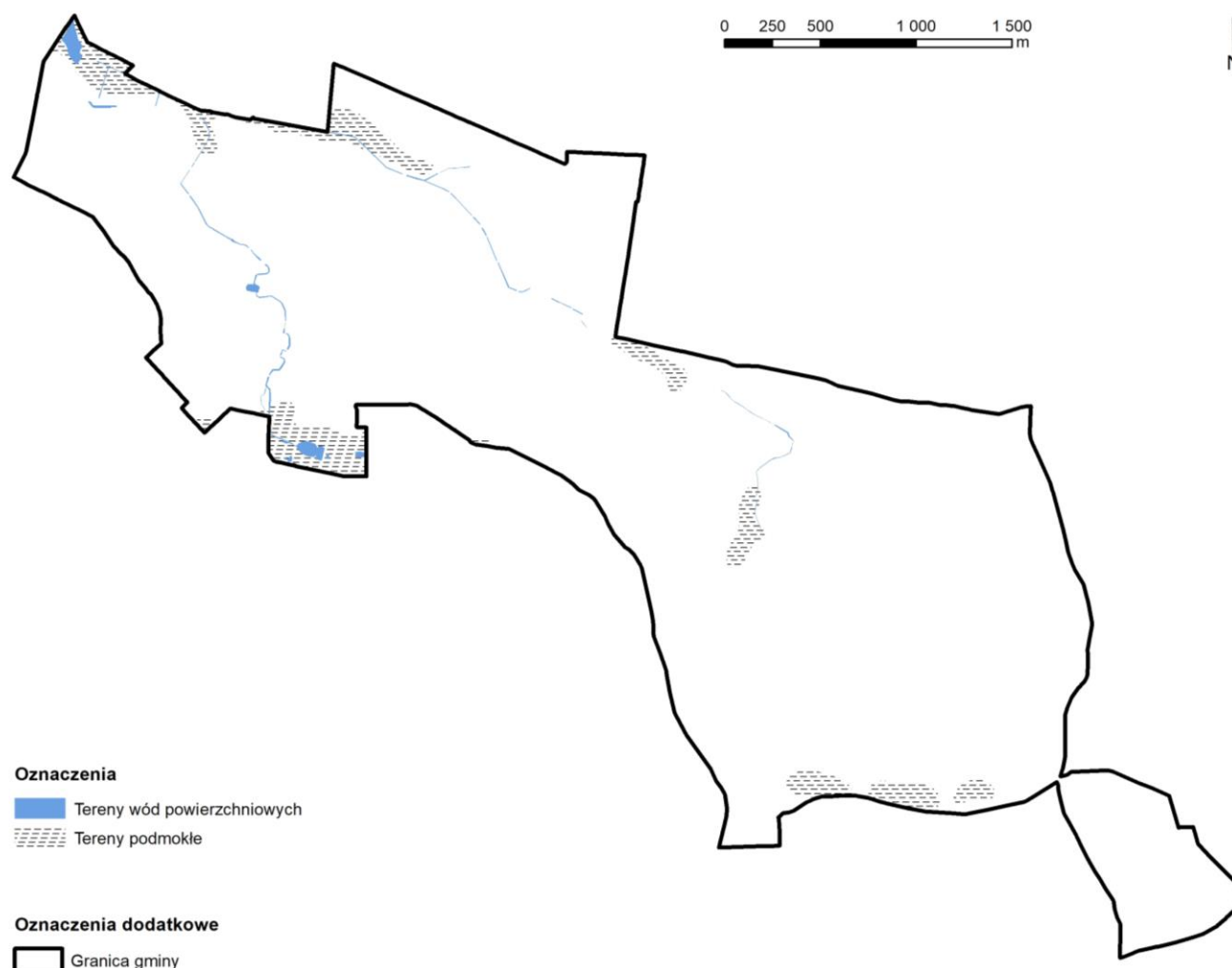
Rysunek 21. Warunki dla budownictwa

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018*

5.1.2 Wody powierzchniowe

W obszarze Podkowy Leśnej występują niewielkie, wolno płynące cieki. Nie ma naturalnych, zamkniętych zbiorników wodnych, natomiast są obecne niewielkie sztuczne zbiorniki wodne w dolinie rzecznej. W dnach dolin rzecznych oraz w obrębie niecek wytopiskowych i zagłębień po martwym lodzie występują podmokłości⁹¹ – a więc w północno-zachodnim krańcu miasta i wzdłuż północnej granicy, w sąsiedztwie Żółwina w południowej części na terenach porolnych, a także fragmentami na terenie Lasu Młochowskiego [Rysunek 22].

Rów RS-11, przepływający przez Leśny Park Miejski, pojawia się właściwie tylko po obfitych opadach deszczu lub podczas wiosennych roztopów.



Rysunek 22. Wody powierzchniowe

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za]; dane UM Podkowa Leśna; Sarnacka Z. 1978 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Raszyn (559)*; Szalewicz H. 1988 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558)*

⁹¹ Tamże [za:] Sarnacka Z. 1978 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Raszyn (559)*; Szalewicz H. 1988 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558)*.



Fotografia 235. Rów RS-11 w Leśnym Parku Miejskim,
9.10.2017

Fotografia własna

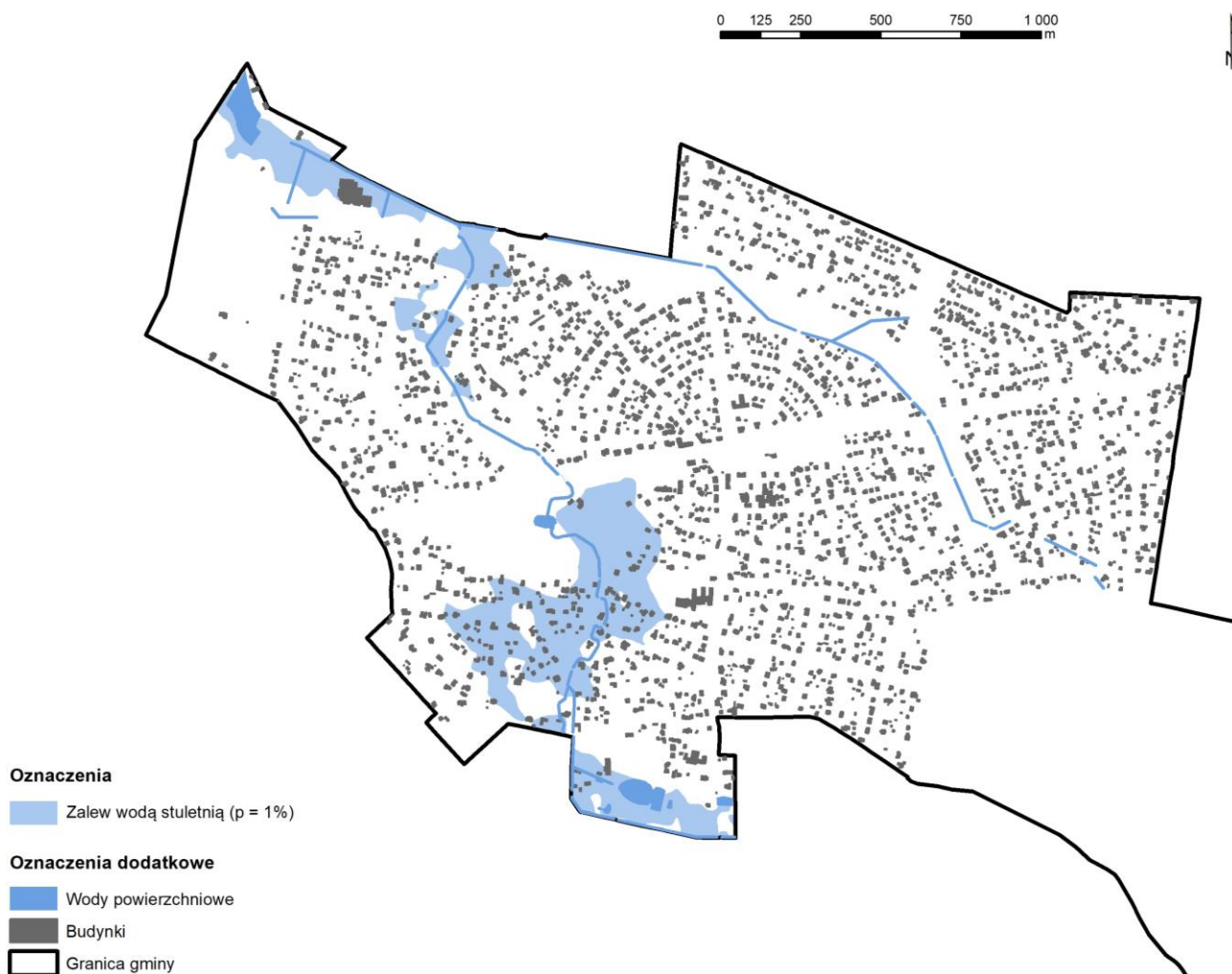


Fotografia 236. Ciek w południowej części miasta,
11.05.2018

Fotografia własna

Na potrzeby projektu pt. *Przygotowanie kompleksowego programu uregulowania gospodarki wodnej na terenie gmin Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów. Zadanie 1. Opracowanie strategii kompleksowego programu uregulowania gospodarki wodnej z inwentaryzacją oraz koncepcją programowo-przestrzenną na obszarze Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów. Etap II: Koncepcja programowo-przestrzenna* przeanalizowano zjawiska powodziowe i zidentyfikowano obszary zagrożone powodzią i podtopieniami. W granicach Podkowy Leśnej wskazano tereny zagrożone podtopieniami, dla których ryzyko zalewania wynosi raz na 100 lat. W południowych rejonach, w sąsiedztwie Żółwina, woda rozlewać się może na szerokość około 150 m, a budynki podtapiane mogą być wodą w większości nieprzekraczającą 0,5 m głębokości. Większe podtopienia dotyczą największego wyznaczonego w granicach Podkowy Leśnej obszaru w rejonie Leśnego Parku Miejskiego oraz ulicy Kwiatowej, budynki zalewane mogą być powyżej 0,5 m⁹² [Rysunek 23].

⁹² Tamże [za:] *Przygotowanie kompleksowego programu uregulowania gospodarki wodnej na terenie gmin Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów...* 2015.



Rysunek 23. Obszary zagrożone podtopieniami

Opracowanie własne na podst.: Przygotowanie kompleksowego programu uregulowania gospodarki wodnej na terenie gmin Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów... 2015

Opady deszczu, które mogą być zagrożeniem na terenie Podkowy Leśnej, to także spływające do miasta spoza jego granic. Szybkość fali spływu i dopływu wód opadowych rośnie. Przyczynia się do tego kilka czynników. Największa część zlewni wód opadowych wpływających do miasta położona jest znacznie wyżej niż Podkowa Leśna (różnice sięgają 35 m). Zwiększa się urbanizacja obszarów sąsiadujących – Owczarni i Żółwina. Wskutek zabudowywania Starej Wsi i Nadarzyna zalewany jest Las Młochowski, natomiast z terenu Brwinowa oraz z drogi nr 719 zalewany jest cmentarz. Degradacji ulegają zbiorniki naturalnej retencji – zastoiska wody, natomiast rowy mają niewystarczającą przepustowość, są zamulane i niedrożne a ich skarpy się obrywają. Masowo likwidowane są urządzenia drenarskie na terenach porolnych w gminach Nadarzyn i Brwinów. Inne zagrożenia to: zmiany klimatyczne (zwiększanie się udziału opadów o dużej intensywności w całkowitej sumie rocznej opadu) i anomalie klimatyczne (okresy suszy) oraz

stepowanie (przesychanie gleby). Pomimo licznych problemów nie jest prowadzona spójna polityka dotycząca gospodarki wodnej⁹³.

Przykładowo, gdyby spiętrzenie wody z rowu RS-11 sięgnęło korony drogi wojewódzkiej nr 719, wzdłuż północnej granicy Podkowy Leśnej wystąpiłyby masowe podtopienia, natomiast zalana zostałaby północna i północno-wschodnia część miasta⁹⁴

Wiosną występuje nadmiar wody spowodowany leśnym charakterem ekosystemu i zurbanizowaniem terenów porolnych i nieużytków. Jednocześnie odpływ wody jest przyspieszony. Szkodzi to bioróżnorodności i cennym przyrodniczo siedliskom. Latem natomiast niekiedy zanika przepływ w ciekach, co prowadzi do obniżania zwierciadła wód powierzchniowych – ale i wód podziemnych⁹⁵.

5.1.3 Wody podziemne

Na większości obszaru Podkowy Leśnej pierwsze zwierciadło wód podziemnych występuje na głębokości 2,1-5 m, co jest charakterystyczne dla obszarów o osadach piaszczystych i wodnolodowcowych górnych⁹⁶. Płycej występują w dnach dolin rzecznych – w północno-zachodnim krańcu miasta i wzdłuż północnej granicy oraz w południowo-zachodnim krańcu Lasu Młochowskiego [Rysunek 24].

Jak wspomniano w części dotyczącej wód powierzchniowych, występujące latem okresy suszy powodują zanikanie przyływu w ciekach, co prowadzi między innymi do spadku wody w gruncie, pogorszenia bilansu wodnego i obniżenia zwierciadła wód powierzchniowych⁹⁷.

Podkowa Leśna położona jest na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych o numerze 2151 – subniecka warszawska – część centralna⁹⁸. Więcej o GZWP 2151 opisano w rozdziale 12.2. Położona jest w obrębie obszaru wysokiej ochrony (OWO)⁹⁹.

⁹³ Tusiński A. 2011 *Racjonalna gospodarka wodami odpadowymi i powierzchniowymi na terenie miasta Podkowa Leśna uwzględniająca zlewnie rzek i cieków przepływających przez Trójmiasto Ogrodów i część gminy Nadarzyn*.

⁹⁴ Tamże.

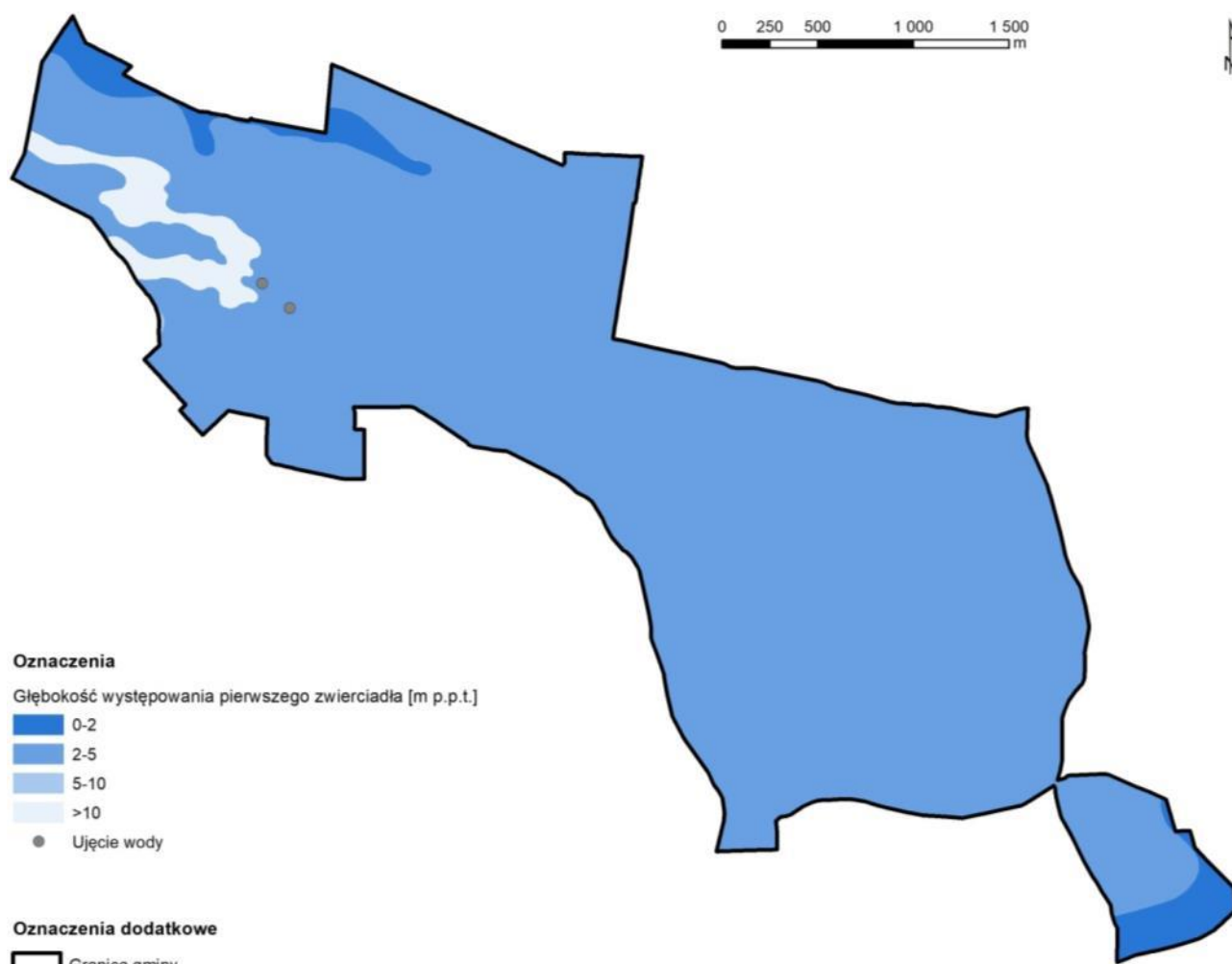
⁹⁵ Tamże.

⁹⁶ *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] tamże.

⁹⁷ Tusiński A. 2011 *Racjonalna gospodarka wodami odpadowymi i powierzchniowymi na terenie miasta Podkowa Leśna uwzględniająca zlewnie rzek i cieków przepływających przez Trójmiasto Ogrodów i część gminy Nadarzyn*.

⁹⁸ Tamże [za:] *Mapa hydrogeologiczna*.

⁹⁹ Tamże [za:] Kałus D. i in. 2009 *Objaśnienia do Mapy georodowiskowej Polski 1:50000 Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558)*; Kapera H. 2009 *Objaśnienia do Mapy georodowiskowej Polski 1:50000 Arkusz Raszyn (559)*.



* Mapa wykonana (na potrzeby *Opracowania ekofizjograficznego miasta Podkowa Leśna*) w skali 1:50 000 m.in. na podstawie mapy (*Szkie hydrogeologiczny*) w skali 1:100 000; ze względu na dwukrotne powiększenie źródłowego rysunku, należy mieć na uwadze możliwe niedokładności związane z brakiem precyzji rozmieszczenia granic poszczególnych obszarów zróżnicowanych głębokości występowania wód podziemnych.

Rysunek 24. Wody podziemne

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Sarnacka Z. 1978 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Raszyn (559)*; Szalewicz H. 1988 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558)*

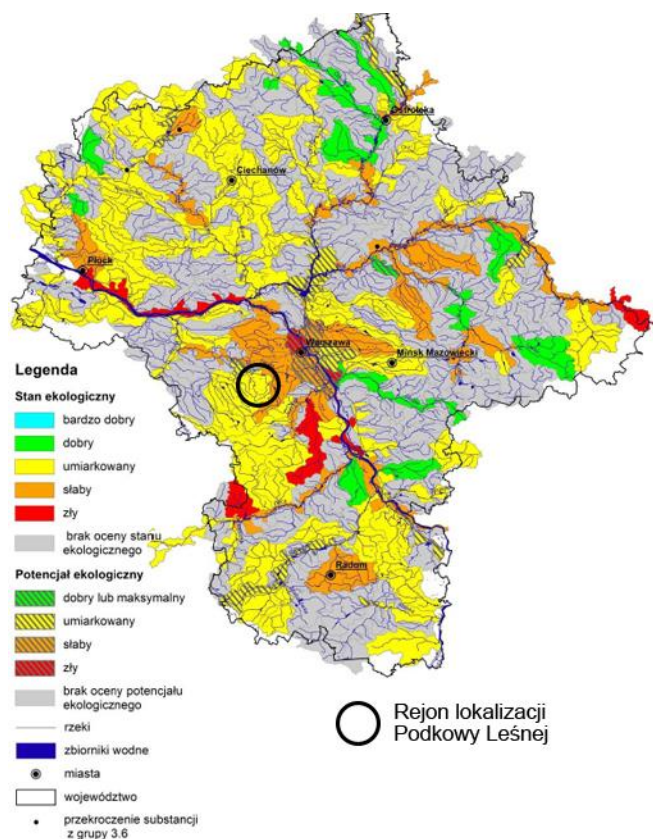
Wody podziemne to surowiec, którego zasoby są odnawialne. Ich dostępność związana jest z budową geologiczną oraz warunkami hydrogeologicznymi i warunkami technicznymi ujęć wodnych. Zasilanie zasobów wód na obszarze Podkowy Leśnej zachodzi głównie poprzez infiltrację wód pochodzących z opadów atmosferycznych. Przyczynia się do tego także przesiąkanie wód powierzchniowych, jak również wnikanie wód z sąsiednich poziomów wodonośnych. Piaski i żwiry, budujące znaczny obszar miasta, stanowią bardzo dobry filtrator wód. Jednak niesie to za sobą także zagrożenie dla gleb zanieczyszczeniami przedostającymi się wraz z wodami opadowymi i powierzchniowymi¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Tusiński A. 2011 *Racjonalna gospodarka wodami odpadowymi i powierzchniowymi na terenie miasta Podkowa Leśna uwzględniająca zlewnie rzek i cieków przepływających przez Trójmiasto Ogrodów i część gminy Nadarzyn*.

Według podziału obszaru Polski na jednolite części wód Podkova Leśna położona jest w jednostce o numerze 65 (PLGW200065), w której występują dwa piętra wodonośne: czwartorzędowy i paleogeńsko-neogeński. Stan ilościowy i chemiczny piętra czwartorzędowego są dobre. Ujęcia studzienne pobierające wody z osadów czwartorzędowych położone są w Leśnym Parku Miejskim. Piętro paleogeńsko-neogeńskie składa się z poziomu plioceńskiego, mioceńskiego i oligoceńskiego. Poziom plioceński ma korzystne parametry i jest wydajny, ale jego eksploatacja jest sporadyczna – czerpany jest w sąsiednim Milanówku. Poziom mioceński, ze względu na niekorzystne parametry i niską wydajność, nie jest eksploatowany. Poziom oligoceński natomiast charakteryzuje się korzystnymi parametrami fizyko-chemicznymi i bakteriologicznymi oraz jest korzystny pod względem wymogów eksploatacyjnych. Wody te są chronione, a odwierty dopuszczane są tylko w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach¹⁰¹. Więcej o JCWPd 65 opisano w rozdziale 12.3.

Stan JCWPd nr 65 oceniany jest jako zły, ale w obrębie Podkowy Leśnej – jako umiarkowany [Rysunek 25], a stan chemiczny – jako dobry [Rysunek 26], niemniej jednak ogólny stan JCWP – zły, o czym zdecydowały wskaźniki biologiczne oraz fizykochemiczne (odczyn pH, przewodność, fosforany, azot Kjeldahla, OWO, fosfor ogólny)¹⁰² [Rysunek 27].

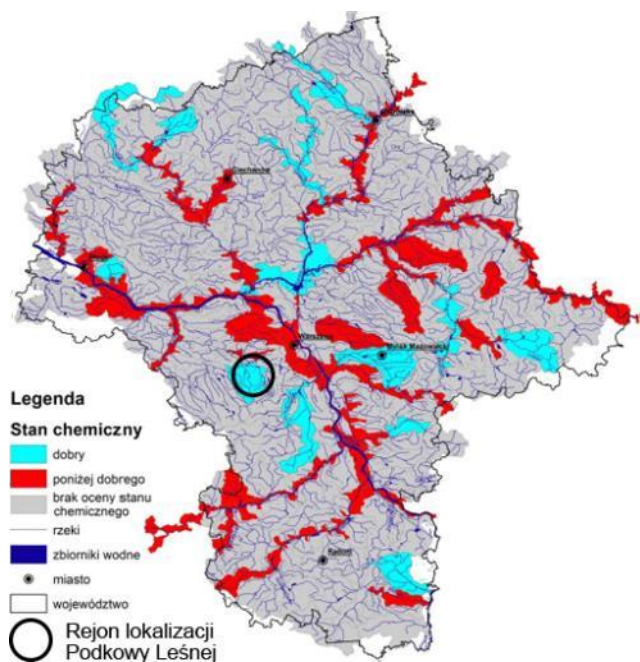
Jakość wody dostarczanej do sieci wodociągowej w mieście jest regularnie poddawana kontroli.



Rysunek 25. Klasyfikacja stanu/potencjału ekologicznego JCWP rzecznych – Podkova Leśna na tle województwa
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkova Leśna 2018 [za:] *Jakość wód 2018*

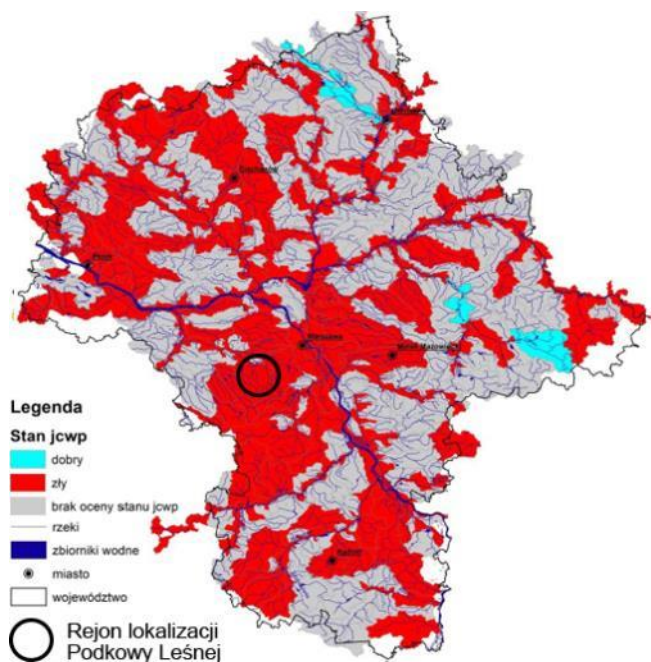
¹⁰¹ Tamże [za:] *JCWPd nr 65 – karta informacyjna*; Szalewicz 1988 *Objaśnienia do Szczegółowej mapy geologicznej Polski 1:50000 Arkusz Grodzisk Mazowiecki (558)*.

¹⁰² Tamże [za:] *Jakość wód 2018*.



Rysunek 26. Ocena stanu chemicznego JCWP rzecznych – Podkowa Leśna na tle województwa

Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Jakość wód 2018



Rysunek 27. Ocena stanu ogólnego JCWP rzecznych – Podkowa Leśna na tle województwa

Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Jakość wód 2018

Zmineralizowane wody chlorkowe Podkowy Leśnej są przydatne do zagospodarowania, ale nie są one wykorzystywane, ponieważ brak jest złóż objętych koncesjami geologicznymi na ich wydobywanie¹⁰³.

Warunki wodne wpływają na warunki dla inwestowania: podmokłości i płytkie wody gruntowe utrudniają posadowienie budynków. Ograniczenia wynikające ze struktury hydrologicznej dotyczą terenów wzdłuż północnej granicy miasta oraz w sąsiedztwie Żółwina, a także w Lesie Młochowskim¹⁰⁴.

5.1.4 Gleby

W Podkowie Leśnej występują gleby mineralne: bielcowe i płowe, brunatne wyługowane i kwaśne oraz czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, a także organiczne: torfowe i murszowo torfowe oraz murszowo-mineralne i murszowate¹⁰⁵ [Rysunek 28].

Przeważającym typem gleb są gleby bielcowe i płowe – silnie zakwaszone i nieurodzajne. Występują na obszarze Parku Miejskiego, Stawiska oraz na terenie zieleni wzdłuż ulicy Jaworowej między Akacją i Bukową. Gleby brunatne wyługowane i kwaśne, występujące na dużej powierzchni w obrębie Stawiska oraz terenów porolniczych w południowej części zurbanizowanej, są również zakwaszone. Mogą być nadmiernie przepuszczalne dla wielu roślin i okresowo za suche.

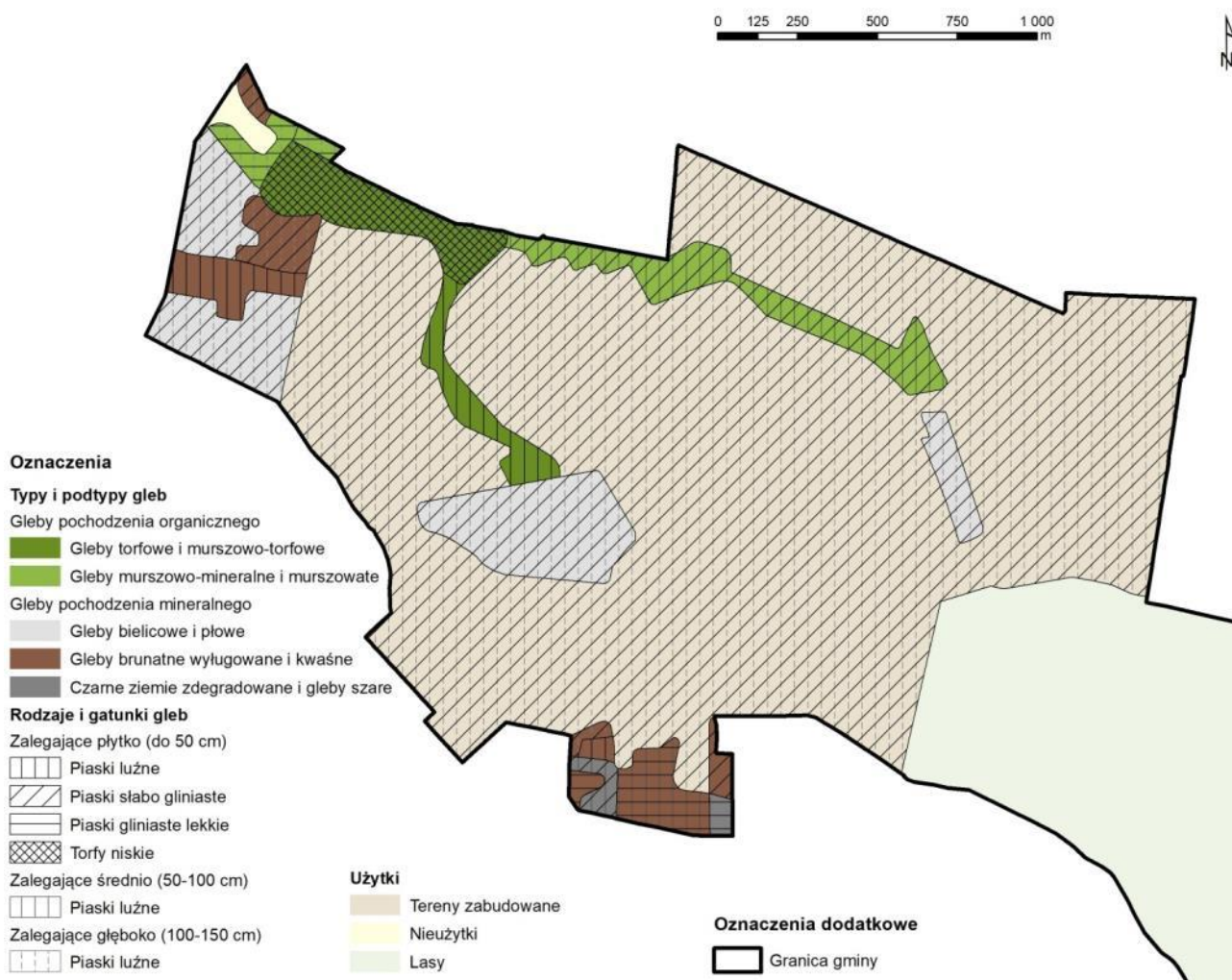
¹⁰³ Tamże [za:] Felter A. i in. 2017 *Mapa zagospodarowania wód podziemnych zaliczonych do kopalin w Polsce, skala 1:1000000*.

¹⁰⁴ Tamże.

¹⁰⁵ Tamże [za:] *Mapa glebowo-rolnicza 1:5 000; 1:25 000*.

Czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, również na południowych krańcach, świadczą o niegdyś wysokiej wilgotności terenu i ówczesnych procesach bagiennych¹⁰⁶ [Rysunek 28].

O warunkach bagiennych świadczy też obecność gleb organicznych. Gleby torfowe cechują się dobrymi warunkami wodno-powietrznymi dla roślin. Uregulowane stosunki wodne posiadają też gleby murszowo-torfowe. Występują na północnych krańcach Podkowy Leśnej oraz na terenie rezerwatu przyrody Parów Sójek. Gleby murszowo-mineralne i murszowate są etapem ewolucji gleb organicznych i świadczą o wysuszeniu płytkich zatorfień na mineralnym podłożu przyspieszanym przez obniżanie wód gruntowych. Występują na terenie cmentarza oraz wzdłuż cieków na linii północny zachód – południowy wschód w zurbanizowanym centrum¹⁰⁷ [Rysunek 28].



Rysunek 28. Typy gleb

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Mapa glebowo-rolnicza 1:5 000, 1:25 000

Charakter i właściwości gleb, ich warunki klimatyczne, sytuacja geomorfologiczna (położenie w rzeźbie terenu) oraz układ stosunków wilgotnościowych wpływają na przydatność rolniczą.

¹⁰⁶ Tamże [za:] *Mapa glebowo-rolnicza 1:5 000; 1:25 000*; Zawadzki S. (red.) 1989 *Gleboznawstwo*.

¹⁰⁷ Tamże [za:] tamże.

W Podkowie Leśnej występuje kompleks żytni słaby oraz kompleks zbożowo-pastewny słaby, których cechy nie służą rolniczej produkcji. Naturalne właściwości przyrodnicze w Podkowie Leśnej sprawiają, że niewielkie powierzchniowo grunty rolne są niskiej jakości dla produkcji rolniczej. Ponadto gleby są zakwaszone, co przyczynia się do uszkodzenia korzeni roślin upośledzając pobieranie wody i cennych składników. Na terenie Stawiska występują gleby marginalne, to znaczy o niskiej wartości bonitacyjnej, które ze względu na niekorzystne uwarunkowania przyrodnicze, antropogeniczne i ekonomiczne, posiadają niską produktywność lub nie nadają się do produkcji żywności¹⁰⁸.

5.1.5 Klimat

Według regionalizacji klimatycznej Wosia¹⁰⁹ rejon Podkowy Leśnej leży w Regionie XVIII – Środkowomazowieckim. Charakteryzuje się on, w porównaniu do innych regionów, stosunkowo największą liczbą dni bardzo ciepłych i pochmurnych, szczególnie z pogodą bardzo ciepłą, pochmurną, bez opadu. Liczne są również dni bardzo ciepłe bez opadu oraz dni z pogodą umiarkowanie ciepłą. Nieco mniej jest dni z pogodą przymrozkową bardzo chłodną¹¹⁰.

Wieloletnie pomiary wykazują, iż średnia temperatura w roku w Podkowie Leśnej wynosi ponad 8°C, temperatura maksymalna: ponad 28°C, a minimalna: poniżej -9°C. W latach 1991-2020 suma opadów w roku wynosiła: 500-550 mm, a usłonecznienie: 1800-1850 godz.¹¹¹.

Największe amplitudy temperatur dobowych dotyczą miesięcy ciepłych – od maja do sierpnia. Wilgotność powietrza największą zmienność dobową wykazuje wiosną i latem. Od września do grudnia średnia wynosi około 90%¹¹².

Na mikroklimat Podkowy Leśnej istotny wpływ mają lasy. Latem w ciągu dnia wśród zadrzewień jest chłodniej niż na terenach otwartych lub zabudowanych, nocą natomiast – cieplej niż na łąkach, ponieważ las wolniej oddaje ciepło. Wahania dobowe temperatury są więc mniejsze. Jeszcze mniejsza amplituda występuje zimą. Dzięki temu leśna roślinność jest mniej narażona na wiosenne przymrozki. Jedynie na śródleśnych polanach nagłe przymrozki mogą uszkadzać młode pędy niższych drzew¹¹³.

Na temperaturę powietrza wpływa nie tylko światło słoneczne, ale również wiatr – osuszający glebę i rośliny. Im silniejszy wiatr – tym niższa odczuwalna temperatura powietrza. W zetknięciu z lasem prędkość wiatru zmniejsza się, co ma konsekwencje w bilansie wodnym leśnego środowiska. Część wody opadowej jest zatrzymywana poprzez przenikanie do dna lasu,

¹⁰⁸ Tamże [za:] *Mapa glebowo-rolnicza 1:5 000; 1:25 000; Monitoring Chemizmu Gleb Ornych w Polsce*; Zawadzki S. (red.) 1989 *Gleboznawstwo*.

¹⁰⁹ Tamże [za:] Woś A. 1993 *Regiony klimatyczne Polski w świetle częstości występowania różnych typów pogody*.

¹¹⁰ Tamże [za:] tamże.

¹¹¹ <https://klimat.imgw.pl/>

¹¹² Tamże [za:] *Stacja meteorologiczna Podkowa Leśna*.

¹¹³ Tamże [za:] Gil W. 2010 *Tajemniczy las*.

mniej wody wyparowuje. Wilgotność w lesie jest o kilka procent wyższa niż na przylegających terenach¹¹⁴.

Jednocześnie lasy i zadrzewienia filtrują zanieczyszczenia i sprawiają, że na tereny zamieszkałe wpływa czyste powietrze. To środowisko, które, jak żadne inne, pochłania ogromną ilość dwutlenku węgla i uwalnia ogromną ilość tlenu. W lasach można również poczuć specyficzny zapach powietrza dzięki wydzielaniu przez rośliny olejków eterycznych i fitoncydów – lotnych lub ciekłych substancji o działaniu bakteriobójczym i grzybobójczym¹¹⁵.

Kierunki i rozkład wiatru w ciągu roku warunkuje ogólna cyrkulacja powietrza atmosferycznego, przeważają więc wiatry zachodnie (SW, W, NW). Jak wspomniano, prędkość wiatru obniżają lasy i zadrzewienia (zlokalizowane w Podkowie Leśnej; w pobliżu nie ma lasów lub innych elementów mogących mieć znaczenie): w zachodniej części miasta będą to: Stawisko, rezerwat Parów Sójek oraz roślinność wysoka towarzysząca zabudowie. Przy wiatrach zachodnich i południowo-zachodnich masy powietrza zwalniają i zmniejsza się przewietrzanie terenów zabudowanych. Przy rzadszych wiatrach południowo-wschodnich barierę stanowi Las Młochowski¹¹⁶.

Obszary o niewielkiej szorstkości podłoża, czyli z niewielkim udziałem roślinności wysokiej lub zabudowy, w tym tereny komunikacji kolejowej ze względu na brak zabudowy, umożliwiają sprawne przemieszczanie powietrza. Na podstawie różnych funkcji wymiany powietrza w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano kilka kategorii terenów. Tereny z dominującym procesem regeneracji powietrza, które wpływają na jakość powietrza oczyszczając je z zanieczyszczeń, to lasy: Las Młochowski i inne tereny zalesione w obrębie miasta. Tereny pokryte roślinnością mniej zwartą albo niższą: zadrzewienia i tereny rozproszonej zabudowy, nieużytki, tereny porolnicze i łąki, służą przewietrzaniu. Im bardziej otwarty teren – tym proces ten intensywniejszy. Korytarzem przewietrzającym są tory kolejowe oraz drogi – będące jednocześnie źródłem zanieczyszczeń¹¹⁷.

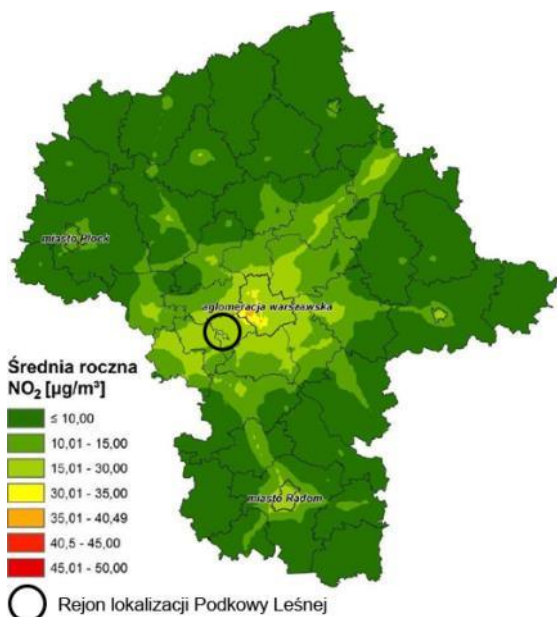
Według oceny jakości powietrza dla województwa mazowieckiego Podkowa Leśna należy do strefy mazowieckiej. W strefie tej, wedle z kryteriami ochrony zdrowia, standardy imisyjne dwutlenku siarki (SO₂), dwutlenku azotu (NO₂) [Rysunek 29], tlenku węgla (CO), benzenu (C₆H₆), zawartych w pyłe: ołowiu (Pb(PM₁₀)), arsenu As(PM₁₀)), kadmu (Cd(PM₁₀)) i niklu (Ni(PM₁₀)) nie zostały przekroczone. Pomiary stężenia pyłów zawieszonych PM₁₀ [Rysunek 30, Rysunek 31] i PM_{2,5} [Rysunek 32], benzo(a)pirenu w pyłe (B(a)P(PM₁₀)) [Rysunek 33] oraz ozonu (O₃) [Rysunek 34] wykazały przekroczenia poziomów dopuszczalnych. Natomiast według kryteriów ochrony roślin standardy imisyjne dwutlenku siarki (SO₂), tlenków azotu (NO_x) i ozonu (O₃) nie zostały przekroczone. W przypadku ozonu nie został dotrzymany poziom długoterminowy.

¹¹⁴ Tamże [za:] tamże.

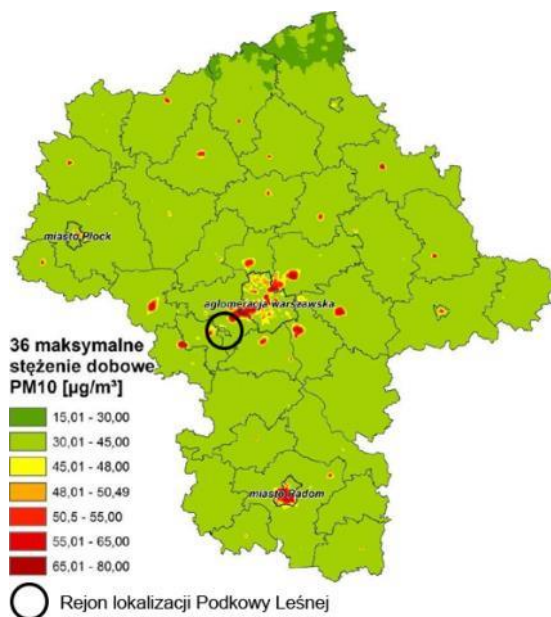
¹¹⁵ Tamże [za:] tamże.

¹¹⁶ Tamże.

¹¹⁷ Tamże.

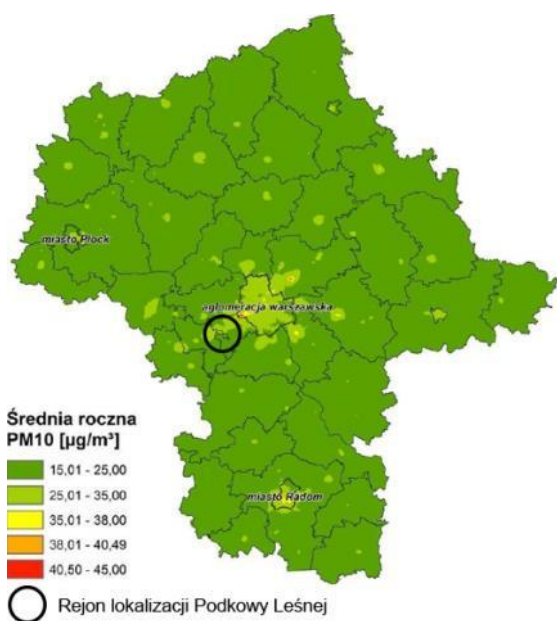
Rysunek 29. Rozkład stężeń NO₂ – rok – Podkova Leśna na tle województwa

Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkova Leśna 2018 [za:] Raport o stanie środowiska... 2017*



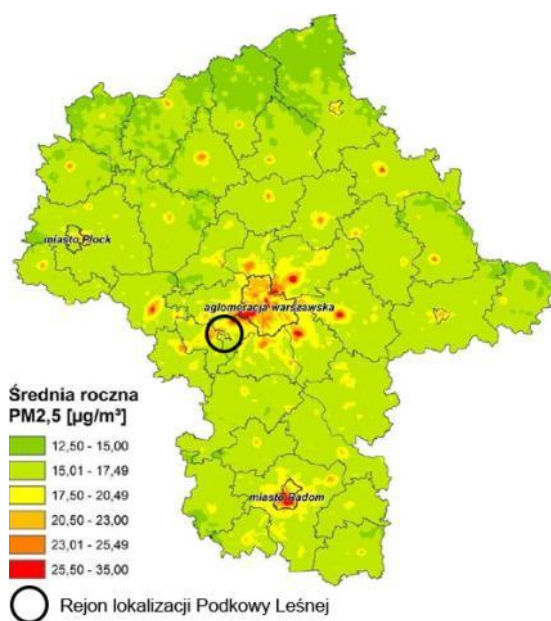
Rysunek 30. Rozkład stężeń PM10 – 24h – Podkova Leśna na tle województwa

Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkova Leśna 2018 [za:] Raport o stanie środowiska... 2017*



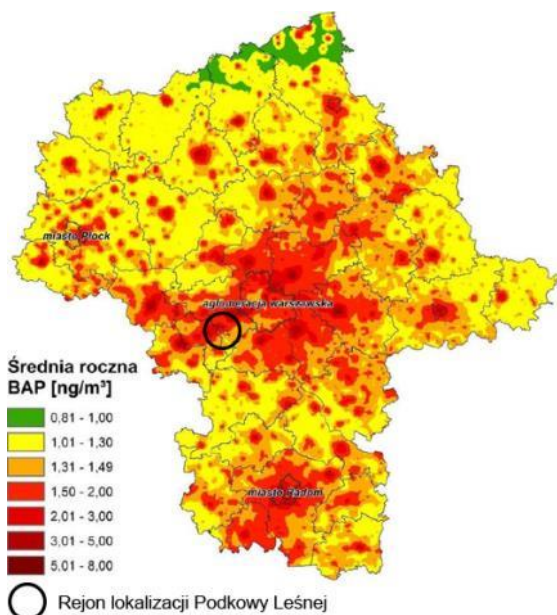
Rysunek 31. Rozkład stężeń PM10 – rok – Podkova Leśna na tle województwa

Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkova Leśna 2018 [za:] Raport o stanie środowiska... 2017*



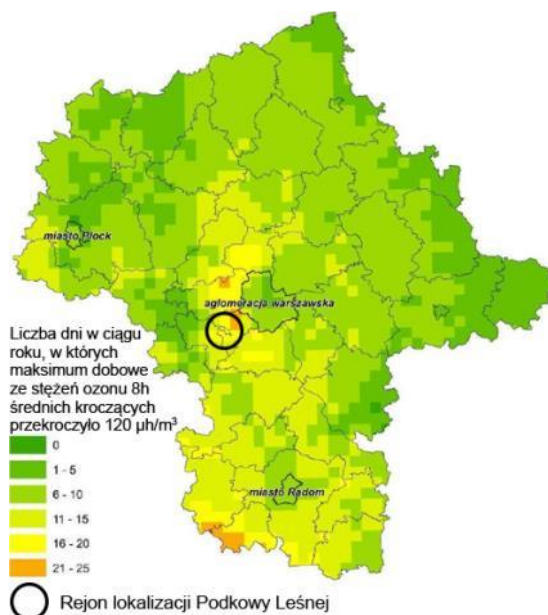
Rysunek 32. Rozkład stężeń PM2,5 – Podkova Leśna na tle województwa

Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkova Leśna 2018 [za:] Raport o stanie środowiska... 2017*



Rysunek 33. Rozkład stężeń B(a)P – Podkova Leśna na tle województwa

Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkova Leśna 2018 [za:] Raport o stanie środowiska... 2017*



Rysunek 34. Rozkład liczby dni z przekroczeniem poziomu celu długoterminowego O₃ – Podkova Leśna na tle województwa

Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkova Leśna 2018 [za:] Raport o stanie środowiska... 2017*

Pomiary prowadzone w Grodzisku Mazowieckim przed dziesięcioma laty również wykazały przekroczenie norm w zakresie stężenia pyłu PM₁₀. W związku z tym Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę program ochrony powietrza dla strefy powiat grodziski. Badania i prognozy wykazały, że na terenie Podkowy Leśnej nie ma przekroczeń, niemniej warto stosować się do zaleceń w zakresie minimalizowania zawartości szkodliwych substancji w powietrzu ¹¹⁸.

9 lipca 2020 roku Rada Miasta Podkova Leśna uchwaliła uchwałę nr 158/XVIII/2020 w sprawie postulatu wprowadzenia do Planu działań krótkoterminowych, w Programie ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, działania krótkoterminowego polegającego na czasowym zakazie spalania biomasy w niektórych rodzajach instalacji, które nie stanowią głównego źródła ciepła w lokalach. Uchwała ta wprowadza m.in. ograniczenie przez mieszkańców palenia w kominkach w dni z przekroczonymi normami jakości powietrza.

Zanieczyszczenie stanowi także hałas. Źródłami hałasu jest komunikacja oraz usługi. Hałas drogowy oddziałuje w pobliżu części częściej uczęszczanych dróg – w tym także drogi nr 719, jednak bardziej uciążliwy jest hałas szynowy.

5.1.6 Pokrycie i użytkowanie terenu oraz ich wpływ na funkcjonowanie środowiska

Dominującym rodzajem użytków gruntowych w Podkowie Leśnej są lasy, które zajmują ponad $\frac{3}{4}$ powierzchni miasta (770 ha). Obejmują Las Młochowski, a w części zurbanizowanej: Leśny

¹¹⁸ Tamże [za:] *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim. Raport za rok 2016 2017*; Uchwała Nr 230/08 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 17 listopada 2008 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza dla strefy powiat grodziski.

Park Miejski, Stawisko i wiele innych terenów w sąsiedztwie gruntów zabudowanych. Wśród zabudowy dominują tereny mieszkaniowe, o łącznej powierzchni stanowiącej prawie 120 ha, zlokalizowane w miejskiej części Podkova Leśnej. Przy północnej granicy z Brwinowem znajdują się tereny usługowe zagospodarowane pod Galerię Podkova. Wśród terenów mieszkaniowych pojawiają się zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy. W sąsiedztwie stacji WKD Podkova Leśna Główna niespełna 0,5 ha zajmuje teren rekreacyjno-wypoczynkowy – Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej przed Urzędem Miasta przy ulicy Akacyjowej. W obrębie Stawiska, w pobliżu południowej granicy Podkova Leśnej z Żółwinem i w rozproszeniu po północnej stronie torów – grunty orne o łącznej powierzchni ponad 17,6 ha. Nie są to jednak tereny uprawiane: w Stawisku to część parku krajobrazowego, pozostałe natomiast stopniowo zarastają. Terenów wód jest niewiele – jedynie niecałe 0,5% miasta. Natomiast drogi i tereny kolejowe zajmują prawie 6%¹¹⁹.



Fotografia 237. Budynek Urzędu Miasta
Fotografia własna



Fotografia 238. Zabudowa usługowa przy Jana Pawła II
Fotografia własna



Fotografia 239. Zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Kalinowej
Fotografia własna



Fotografia 240. Droga gruntowa – ulica Ptasia
Fotografia własna

¹¹⁹ Tamże [za]: dane UM Podkova Leśna – mapa ewidencyjna.



Fotografia 241. Tory kolejowe
Fotografia własna



Fotografia 242. Staw na terenie rolnym w południowej części miasta
Fotografia własna

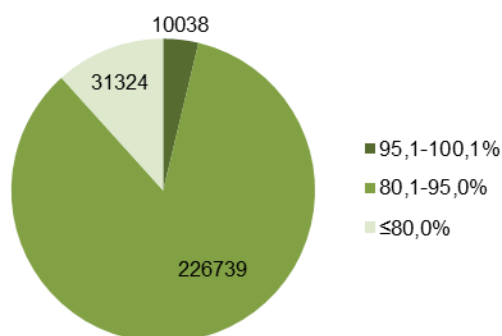


Fotografia 243. Leśniczówka oraz grunty orne przy północno-wschodniej granicy miasta w sąsiedztwie Lasu Młochowskiego
Fotografia własna



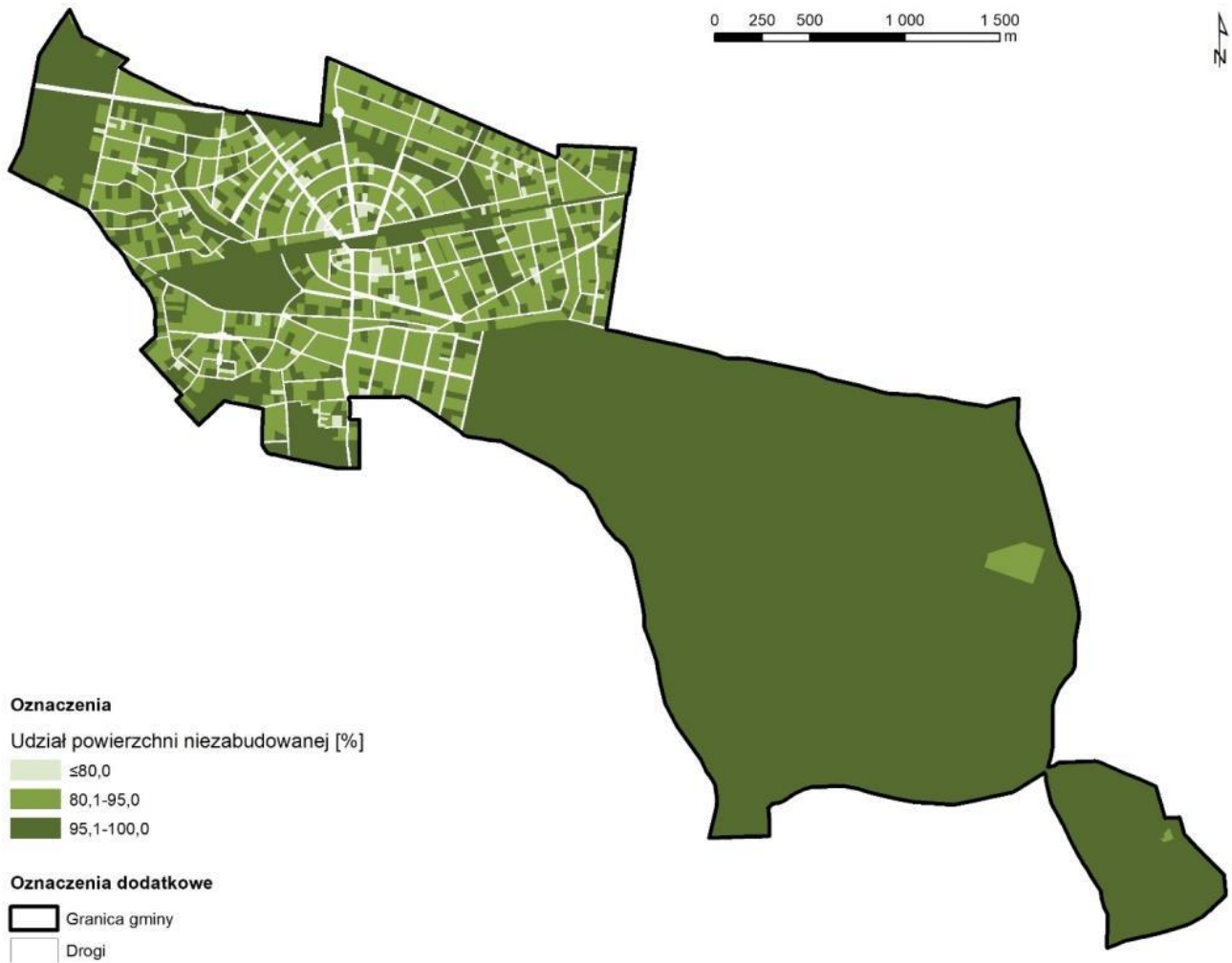
Fotografia 244. Las Młochowski
Fotografia własna

Udział powierzchni niezabudowanej jest bardzo wysoki. Na ponad 4/5 powierzchni miasta mieści się między wartościami 80,1 a 95%. Na stosunkowo niewielkim obszarze wynosi mniej niż 80% [Wykres 1, Rysunek 35].



Wykres 1. Udział [%] powierzchni [m^2] biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018



Rysunek 35. Udział powierzchni niezabudowanej

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018*

Obecność obszarów pokrytych roślinnością służy intensywnym procesom hydrologicznym. W gęstych lasach i zadrzewieniach dominuje transpiracja (parowanie z aparatów szparkowych), na terenach pokrytych roślinnością mniej zwartą, czyli nieużytkach i łąkach, można mówić o ewapotranspiracji (transpiracji połączonej z parowaniem z gruntu). W części zurbanizowanej Podkowy Leśnej dominuje natomiast ewaporacja (parowanie z gruntu i nawierzchni nieprzepuszczalnych) i spływ powierzchniowy oraz spływ podpowierzchniowy¹²⁰.

Obszary czynne biologicznie, na których zachodzą intensywne procesy hydrologiczne, przyczyniają się do zachowania odpowiedniego bilansu wodnego obszaru.

Udział powierzchni biologicznie czynnej oraz aktywność biologiczna, bioróżnorodność i powiązania przyrodnicze wpływają na biologiczne funkcjonowanie środowiska. Najwyższą aktywnością biologiczną cechują się lasy, czyli tereny pokryte wysoką roślinnością, o stosunkowo wysokim stopniu naturalności. Wskazano tu rezerваты przyrody: Parów Sójek z pozostałością naturalnych lasów liściastych oraz rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego i Zaborów z grądem

¹²⁰ Tamże.

wysokim o cechach zbiorowiska naturalnego, a także fragmenty Lasu Młochowskiego ze starodrzewem. Wysoko aktywne biologicznie są lasy (Las Młochowski), ale cechują się wyższym stopniem wpływu antropogenicznego. Nieco mniej aktywny i o wyższym stopniu wpływu antropogenicznego ze względu na usuwanie biomasy jest Leśny Park Miejski. Kolejną grupę stanowią tereny z roślinnością wysoką i niską – tereny zadrzewień, fragmenty lasów wśród obszarów zainwestowanych. Największe przekształcenia przez człowieka dotyczą właśnie terenów zainwestowanych – terenów roślinności towarzyszącej zabudowie. Najniższą aktywność cechują tereny porolnicze i nieużytki. Między poszczególnymi terenami biologicznie aktywnymi i sprzyjającymi występowaniu fauny istnieją jednak pewne bariery. Łączność utrudniają między innymi tory kolejowe¹²¹.

5.1.7 Szata roślinna

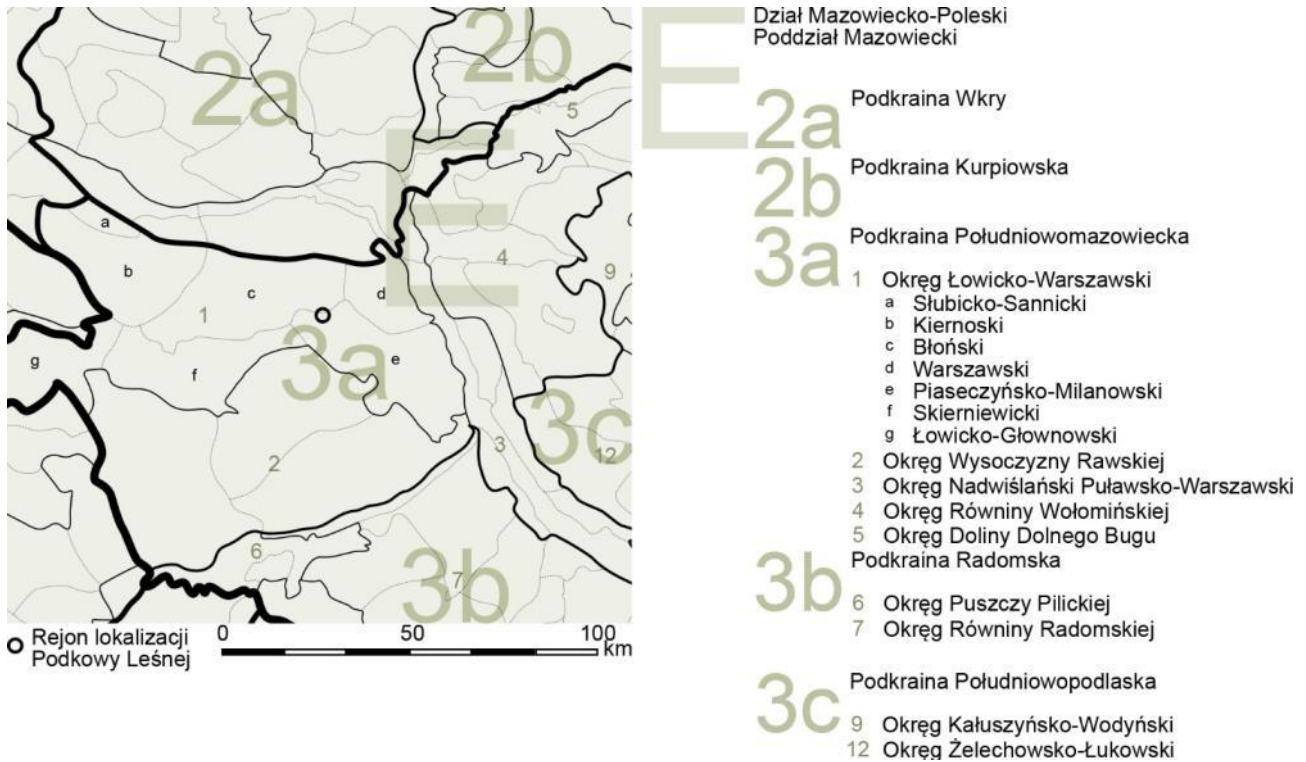
Według podziału geobotanicznego (ze względu na zróżnicowanie szaty roślinnej) Matuszkiewicza Podkowa Leśna położona jest w podokręgu Piaseczyńsko-Milanowskim, w okręgu Łowicko-Warszawskim, w podkrajnie Południowomazowieckiej Krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej, w pododdziale Mazowieckim działu Mazowiecko-Poleskiego [Rysunek 36]. Dział ten znajduje się w zasięgu dębu szypułkowego, grabu, lipy, jesionu, olszy czarnej i sosny. Dla pododdziału typowe są grądy, bory mieszane i dąbrowy świetliste¹²².

Wśród roślinności potencjalnej na obszarze Podkowy Leśnej wymienia się zbiorowiska: *Quercu-Pinetum* – kontynentalny bór mieszany sosnowo-dębowy, *Tilio cordatae-Carpinetum betuli* – grąd subkontynentalny, i *Fraxino-Alnetum* – niżowy łęg jesionowo-olszowy¹²³ [Rysunek 37].

¹²¹ Tamże.

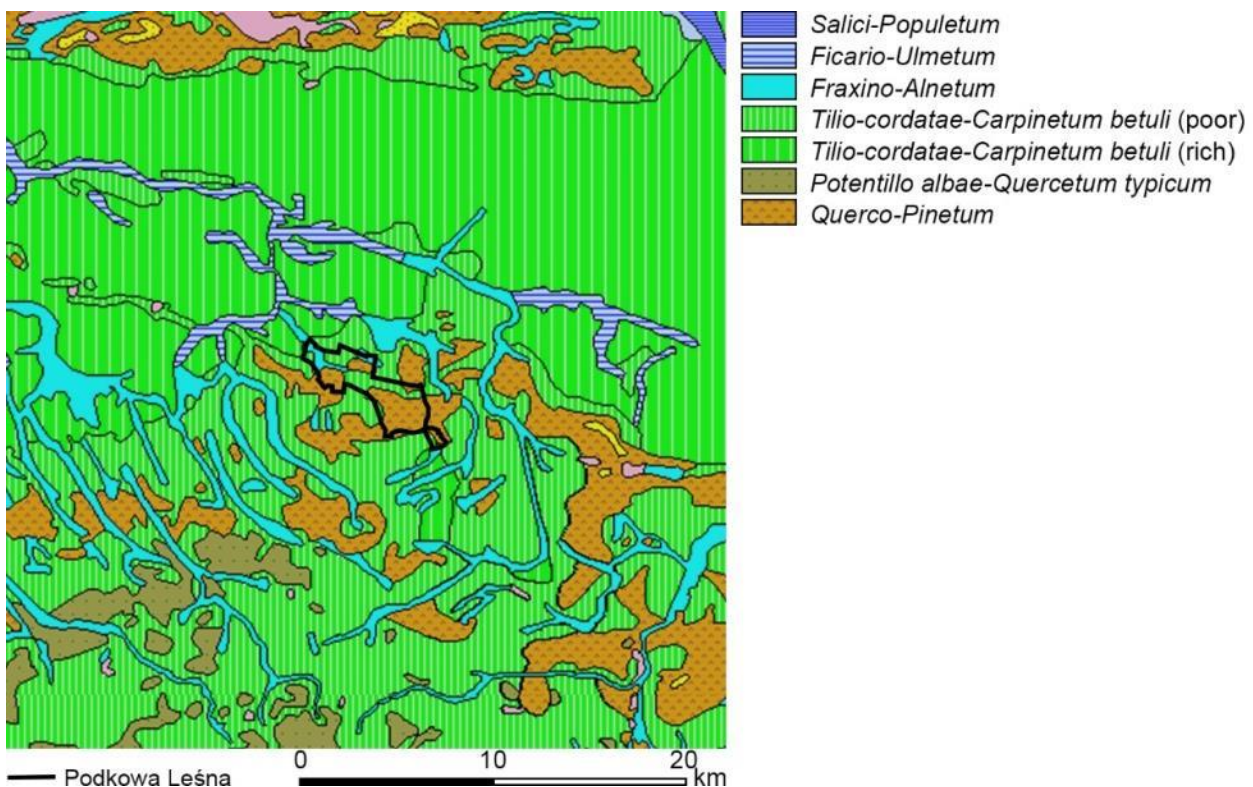
¹²² Tamże [za:] Matuszkiewicz J.M. 1993 *Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski*; 2008 *Regionalizacja geobotaniczna Polski*; 2008 *Regionalizacja geobotaniczna Polski. Mapa przeglądowa 1:300000*.

¹²³ Tamże [za:] Matuszkiewicz W. i in. 1995 *Potencjalna roślinność naturalna Polski. Mapa przeglądowa 1:300000*; Wysocki C., Sikorski P. 2009 *Fitosocjologia stosowana w ochronie i kształtowaniu krajobrazu*.



Rysunek 36. Położenie Podkowy Leśnej na tle mezoregionów botanicznych

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Matuszkiewicz J.M. 2008 *Regionalizacja geobotaniczna Polski. Mapa przeglądowa 1:300000*



Rysunek 37. Położenie Podkowy Leśnej na tle roślinności potencjalnej

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Matuszkiewicz W. i in. 1995 *Potencjalna roślinność naturalna Polski. Mapa przeglądowa 1:300000*

Roślinność rzeczywista natomiast to lasy i zadrzewienia oraz roślinność segetalna na terenach porolnych, a na terenach zurbanizowanych: roślinność ogrodów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zieleń urządzonej i roślinność ruderalna wzdłuż dróg i terenów kolejowych. Zbiorowiska roślinne występujące obecnie w Podkowie Leśnej odpowiadają tym potencjalnym. W Lesie Młochowskim występują gatunki lasu mieszanego świeżego: dąb bezszypułkowy (*Quercus petraea*) i sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*) oraz modrzew europejski (*Larix decidua*), brzoza brodawkowata (*Betula pendula*), topola osika (*Populus tremula*), lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), klon pospolity (*Acer platanoides*) i świerk pospolity (*Picea abies*), w podszybie: leszczyna pospolita (*Corylus avellana*), trzmielina pospolita (*Euonymus europaeus*), kruszyna pospolita (*Frangula alnus*), jarząb pospolity (*Sorbus aucuparia*), dereń jadalny (*Cornus mas*) i głóg jednoszyjkowy (*Crataegus monogyna*). We fragmentach, gdzie las świeży przechodzi w wilgotny, dąb bezszypułkowy (*Q. petraea*) zastępuje dąb szypułkowy (*Q. robur*) i pojawia się jodła pospolita (*Abies alba*), a także olsza czarna (*Alnus glutinosa*) i grab pospolity (*Carpinus betulus*). Dębowo-grabowy las zbiorowiska *Tilio-cordatae-Carpinetum betuli* występuje na terenie rezerwatu przyrody Parów Sójek z dominującymi: grab pospolity (*Carpinus betulus*), dąb szypułkowy (*Quercus robur*) i lipa drobnolistna (*Tilia cordata*). Fragmenty lasu grądowego występują także na terenie rezerwatu Zaborów z licznymi okazami starych drzew. Łęg *Fraxino-Alnetum* zaznacza swą obecność w północnych rejonach rezerwatu Parów Sójek i w ich sąsiedztwie, gdzie wśród drzewostanu dominują: olsza czarna (*Alnus glutinosa*), jesion wyniosły (*Fraxinus Excelsior*) i czeremcha zwyczajna (*Padus avium*). Na tych obszarach występują także torfowiska¹²⁴.



Fotografia 245. Las Młochowski
Fotografia własna



Fotografia 246. Las Młochowski
Fotografia własna

W runie występują natomiast – na obszarach z płytkimi wodami gruntowymi i okresowo zalewanymi: kopytnik pospolity (*Asarum europaeum*), miodunka ćma (*Pulmonaria obscura*), czyściec leśny (*Stachys sylvatica*), niecierpek (*Impatiens*) i chmiel zwyczajny (*Humulus lupulus*); w grądach: gajowiec żółty (*Galeobdolon luteum*), zawilec gajowy (*Anemone nemorosa*), kopytnik pospolity (*Asarum europaeum*), miodunka ćma (*Pulmonaria obscura*), przyłaszczka pospolita (*Hepatica*

¹²⁴ Tamże [za:] *Nadleśnictwo Chojnów BDL*; Wysocki C., Sikorski P. 2009 *Fitosocjologia stosowana w ochronie i kształtowaniu krajobrazu*.

nobilis), gwiazdnica wielokwiatowa (*Stellaria holostea*), przytulia wonna (*Galium odoratum*), fiołek przedziwny (*Viola mirabilis*) i wiele innych; w łągach: czartawa pospolita (*Circaea lutetiana*), czartawa drobna (*C. alpina*), wiązówka błotna (*Filipendula almaria*), śledziennica skrętolistna (*Chrysosplenium alternifolium*), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*), tojeść pospolita (*Lysimachia vulgaris*), ostrożeń warzywny (*Cirsium oleraceum*) i przytulia czepna (*Galium aparine*); w dąbrowach: miodunka wąskolistna (*Pulmonaria angustifolia*), konwalia majowa (*Convallaria majalis*), pięciornik biały (*Potentilla alba*) i janowiec barwierski (*Genista tinctoria*). W rezerwacie przyrody Zaborów występują objęte ścisłą ochroną lilia złotogłów (*Lilium martagon*) i gnieźnik leśny (*Neottia nidus-avis*)¹²⁵.

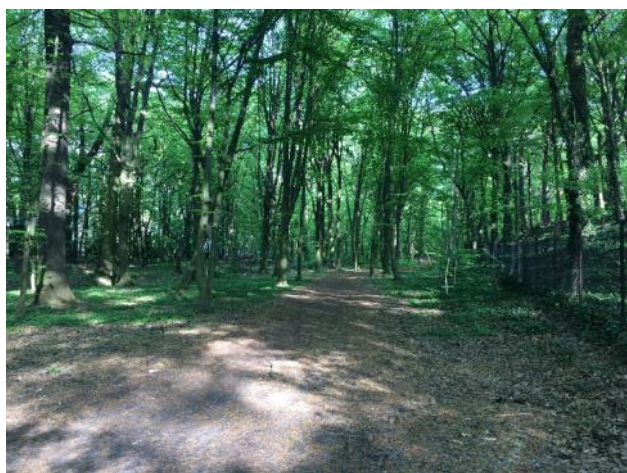
¹²⁵ Tamże [za:] Tamże.



Fotografia 247. Kwitnące zawilce gajowe
Fotografia własna



Fotografia 248. Konwalia majowa w Lesie Młochowskim
Fotografia własna



Fotografia 249. Rezerwat przyrody Parów Sójek
Fotografia własna



Fotografia 250. Bezpośrednie sąsiedztwo rezerwatu
przyrody Parów Sójek
Fotografia własna



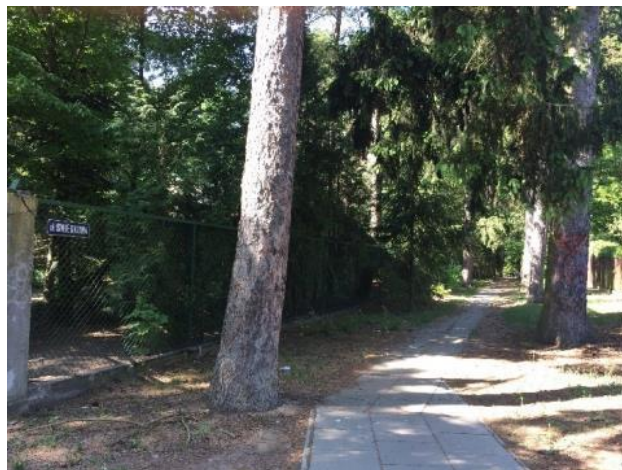
Fotografia 251. Staw w Leśnym Parku Miejskim w 2017 roku
Fotografia własna



Fotografia 252. Aleja Lipowa
Fotografia własna



Fotografia 253. Lipy wzdłuż ulicy Cichej
Fotografia własna



Fotografia 254. Aleja świerkowa
Fotografia własna



Fotografia 255. Aleja wzdłuż ulicy Lilpopa
Fotografia własna



Fotografia 256. Głogi wzdłuż ulicy Sienkiewicza
Fotografia własna



Fotografia 257. Zadrzewienia przy ulicy Głównej
Fotografia własna



Fotografia 258. Zadrzewienia na niezabudowanej działce
przy ulicy Sosnowej
Fotografia własna



Fotografia 259. Roślinność segetalna
Fotografia własna



Rysunek 38. Typy roślinności

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018*



Rysunek 39. Typy siedliskowe lasu

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Nadleśnictwo Chojnów BDL

5.1.8 Fauna

Bogata flora Podkowy Leśnej sprzyja występowaniu wielu gatunków zwierząt. Drewno, gałęzie, liście, korzenie, kwiaty, nasiona oraz owoce drzew i krzewów, a także innych mniejszych roślin dostarczają niezbędnego pokarmu dla mnogich przedstawicieli fauny. Wśród owadów – najliczniejszej grupy – występują: brudnica mniszka (*Lymantria monacha*), strzygonia choinówka (*Panolis flammea*), poproch cetyniak (*Bupalus piniaria*), barczatka sosnówka (*Dendrolimus pini*), zwójka zieloneczka (*Tortrix viridana*) oraz mrówki. Wśród ssaków: wiewiórki pospolite (*Sciurus vulgaris*), jeże zachodnie (*Erinaceus europaeus*), myszarki (*Apodemus sylvaticus*, *A. uralensis*), nietoperze (*Myotis nattereri*, *Plecotus auritus*), sarny europejskie (*Capreolus capreolus*), zające szaraki (*Lepus europaeus*) i lisy rude (*Vulpes vulpes*)¹²⁶.

¹²⁶ Tamże.

Obecność drzew z wieloma dziuplami sprawia, że Podkowa Leśna stanowi ostoję wielu gatunków gniazdujących ptaków. Wymienić należy: drozdy śpiewaki (*Turdus philomelos*); ptaki rzadkie i objęte ochroną gatunkową ścisłą: słowiki rdzawe (*Luscinia megarhynchos*), sójki zwyczajne (*Garrulus glandarius*), dzięcioły duże (*Dendrocopos major*), muchołówki małe (*Ficedula parva*), grubodzioby zwyczajne (*Coccothraustes coccothraustes*), krętogłowy zwyczajne (*Jynx torquilla*), pełzacze leśne (*Certhia familiaris*), kowaliki zwyczajne (*Sitta europaea*), sikory modre (*Cyanistes caeruleus*), czarnogłówki (*Poecile montanus*), bogatki (*Parus major*), kukułki zwyczajne (*Cuculus canorus*), gile zwyczajne (*Pyrrhula pyrrhula*) i zięby zwyczajne (*Fringilla coelebs*). Wśród objętych ochroną są też gatunki wymagające ochrony czynnej: dudki zwyczajne (*Upupa epops*) oraz dzięcioły czarne (*Dryocopus martius*), zielone (*Picus viridis*) i średnie (*Dentrocoptes medius*). W obrębie pobliskich zakrzewień gnieźdzą się: cierniówki (*Sylvia communis*), potrzyszczce (*Emberiza calandra*) i trznadle (*Emberiza citrinella*). Na łąkach i w ziołoroślach mieszkają pokląskwy (*Saxicola rubetra*) i łożówki (*Acrocephalus palustris*)¹²⁷.

5.2 Stan środowiska

5.2.1 Odporność środowiska na degradację i zdolność do regeneracji

Odporność środowiska to zdolność do obrony przed negatywnymi skutkami działania czynników niszczących zasobność środowiska. Uzależniona jest od pokrycia i użytkowania terenu oraz wód gruntowych¹²⁸.

Czynniki podnoszące odporność środowiska na degradację to głęboko zalegające wody podziemne, brak podmokłości, większa zwięzłość gleb o cięższym składzie granulometrycznym i większych zasobach próchnicy, gleby mineralne, brak upraw rolniczych i wysoka, trwała roślinność. Niską odpornością cechują się obszary podmokłe, podmywane przez wody gruntowe, grunty organiczne na piaskach luźnych, uprawiane i porośnięte niską roślinnością¹²⁹.

Najmniejszą odpornością charakteryzują się północne fragmenty Podkowy Leśnej. To tereny podmokłe, budowane przez grunty organiczne, niegdyś uprawiane, pozbawione wyższej lub zwartej szaty roślinnej. Mniej odporne tereny pojawiają się również na terenach zalesionych, co spowodowane jest występowaniem tam podmokłości. Niemniej dzięki rozwiniętej strukturze pionowej roślinności, środowisko w mieście charakteryzuje się zadowalającym poziomem odporności¹³⁰.

¹²⁷ Tamże.

¹²⁸ Tamże.

¹²⁹ Tamże.

¹³⁰ Tamże.

5.2.2 Stan ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych

Kryterium oceny stanowił tu stopień zgodności zasad ochrony wynikającej z formalnego statusu obszaru chronionego mocą ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody¹³¹ lub ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych¹³² z obecnym sposobem użytkowania i zagospodarowania obszaru. Sprawdzono więc, czy w obrębie rezerwatów przyrody i obszarów chronionego krajobrazu oraz lasów i gruntów organicznych sprzyjających procesowi retencji, a także w strefach ograniczeń wokół tych terenów pojawia się taki sposób użytkowania bądź zagospodarowania, który świadczy o nieskutecznej ochronie¹³³.

Niezgodności w zagospodarowaniu terenów dotyczą budynków w strefie 20 m od wód w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Rezerваты przyrody Parów Sójek oraz im. Bolesława Hryniewieckiego zostały wskazane jako obszary o nieskutecznej ochronie ze względu na wykorzystywanie ich do celów rekreacyjno-wypoczynkowych¹³⁴.

5.2.3 Zgodność dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi

Podkowa Leśna została zaprojektowana przez Antoniego Jawornickiego w taki sposób, by tkankę miejską dostosować do uwarunkowań przyrodniczych zastanych na parcelowanym obszarze. Dlatego można uznać, że większa część miasta jest zagospodarowana i użytkowana w sposób zgodny z uwarunkowaniami środowiskowymi.

Niemniej jednak wskazano pewne niezgodności w użytkowaniu i zagospodarowaniu obszaru z uwarunkowaniami przyrodniczymi i cechami środowiska – które odnoszą się głównie do zabudowy zlokalizowanej w miejscach niekorzystnych do posadowienia budynków¹³⁵.

Na terenie miasta obecna jest zabudowa sytuowana na gruntach niekorzystnych dla posadowienia, czyli słabonośnych (organicznych), a także sypkich luźnych piaskach tworzących wzniesienie czy też w obszarze płytkiego występowania wód gruntowych. Na takich gruntach, w obrębie występowania potencjalnych procesów geomorfologicznych, wykonywanie inwestycji powinno być poprzedzane stosownymi analizami warunków geofizycznych i hydrogeologicznych. Odnośnie topoklimatu: w 2012 roku w obszarze sprzyjającym przewietrzaniu miasta pojawiła się Galeria Podkowa. Cmentarz przy północnej granicy Podkowy Leśnej zlokalizowany jest natomiast w obniżeniu terenowym, w obrębie płytko zalegających wód podziemnych oraz w pobliżu cieków. Lokalizowanie miejsc pochówku na obszarach o takich cechach przyrodniczych jest niewskazane¹³⁶.

¹³¹ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

¹³² Dz. U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.

¹³³ *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018.*

¹³⁴ Tamże.

¹³⁵ Tamże.

¹³⁶ Tamże.

Pod względem użytkowania obszarów, jako niezgodne z cechami środowiska, można by wskazać grunty orne i sady, ponieważ grunty te są nieprzydatne dla rolnictwa i trudne w uprawie, niemniej jednak pominięto je z uwagi na fakt, że nie są już uprawiane (jako użytki rolne widnieją jedynie w ewidencji gruntów¹³⁷).

5.2.4 Charakter i intensywność zmian zachodzących w środowisku

Na potrzeby opracowania ekofizjograficznego przeprowadzono analizę zmian zachodzących w środowisku na terenie Podkowy Leśnej. Analiza wykonana została na podstawie zdjęć lotniczych z lat: 2009, 2011, 2013, 2015 i 2017¹³⁸.

Wyraźne zmiany widoczne są w strukturze roślinności na terenie Lasu Młochowskiego. Są to grunty związane z gospodarką leśną. W okolicy Żółwina, na terenach porolnych zaobserwować można zmiany dotyczące wód powierzchniowych. W 2015 roku zbiornik wodny wysechł, obecnie jest większy niż kilka lat temu. W północnej części miasta w 2012 roku wybudowano Galerię Podkowa. Wskutek nowej inwestycji zmienił się charakter tego obszaru – niegdyś rolniczy. Na terenach zurbanizowanych pojawia się nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dopełniająca istniejącą. Wydawane są również pozwolenia na budowę, a więc można przyjąć, że w najbliższych latach taka zabudowa nadal będzie uzupełniana¹³⁹.

5.3 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Jedyny obszar w Podkowie Leśnej, na którym prowadzona jest uprawa rolnicza, występuje przy wschodniej granicy miasta, we fragmencie sąsiadującym z Lasem Młochowskim. Na mapie ewidencyjnej widnieje więcej użytków rolnych – w pobliżu południowej granicy miasta z Żółwinem, w obrębie Stawiska oraz w rozproszeniu po północnej stronie torów WKD – niemniej jednak nie są one już obecnie uprawiane.

Naturalne właściwości przyrodnicze w Podkowie Leśnej sprawiają, że niewielkie powierzchniowo grunty rolne są niskiej jakości dla produkcji rolniczej. Ze względu na niekorzystne uwarunkowania przyrodnicze, antropogeniczne i ekonomiczne, posiadają niską produktywność lub nie nadają się do produkcji żywności. Jednakże, jak wspomniano, jako grunty orne pozostają jedynie w ewidencji gruntów.

Ocenia się, że środowisko nie jest przydatne dla rozwoju funkcji rolniczej.

¹³⁷ Tamże.

¹³⁸ Tamże.

¹³⁹ Tamże.

5.4 Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy stanowią w Podkowie Leśnej dominujący rodzaj użytków gruntowych – zajmują ponad $\frac{3}{4}$ powierzchni miasta (ponad 770 ha). Obejmują Las Młochowski, a także w części zurbanizowanej: Leśny Park Miejski, Stawisko oraz wiele innych terenów w sąsiedztwie gruntów zabudowanych.

Las Młochowski należy do Nadleśnictwa Chojnów. Na jego obszarze prowadzona jest hodowla mająca na celu poprawę jakości i zdrowotności drzewostanów. Polega ona na odnawianiu i pielęgnowaniu lasu, jak również zalesianiu powierzchni nieleśnych, opierając się na podstawach przyrodniczych – w tym ekologicznych. Hodowla ma na celu zapewnienie trwałości i produktywności lasu oraz wzrost walorów ekologicznych i biologicznych¹⁴⁰.

Na terenie Lasu Młochowskiego w granicach Podkowy Leśnej znajduje się szkółka, w której hodowane są sadzonki wyhodowane z nasion zebranych w innych, dojrzałych, częściach lasu. Po opuszczeniu szkółki młode drzewa sadzone są na uprawach leśnych. Ich rozwojowi mają pomóc prowadzone przez leśników zabiegi pielęgnacyjne. Gdy drzewa zaczynają stykać się koronami, uprawa nazywana jest młodnikiem; w tej fazie prowadzi się czyszczenia – wycinanie drzew chorych. Gdy drzewa zaczynają intensywnie tracić dolne gałęzie, stają się drzewostanem dojrzewającym; w tej fazie prowadzi się cięcia zwane trzebieżami. W fazie drzewostanu dojrzałego trwa zbiór plonów i pozyskiwanie drewna. Jednocześnie prowadzi się zabiegi mające na celu inicjację naturalnego odnowienia lasu¹⁴¹.

Drewno w Lesie Młochowskim powinno być pozyskiwane ręcznie z użyciem pilarek spalinowych (ścinka drewna, obcinanie gałęzi i przerzynanie poprzeczne). Ze względów ekonomicznych i technicznych niewskazane jest używanie wysokowydajnych głowic ścinkowych (tzw. harwesterów)¹⁴².

Zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach¹⁴³ dla lasów opracowuje się plan urządzania lasu – *podstawowy dokument gospodarki leśnej opracowywany dla określonego obiektu, zawierający opis i ocenę stanu lasu oraz cele, zadania i sposoby prowadzenia gospodarki leśnej*¹⁴⁴. Plan sporządza się na 10 lat z uwzględnieniem *przyrodniczych i ekonomicznych warunków gospodarki leśnej oraz celów i zasad gospodarki leśnej oraz sposobów ich realizacji, określonych dla każdego drzewostanu i urządzanego obiektu, z uwzględnieniem lasów ochronnych*¹⁴⁵. Powinien zawierać: *opis lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia (...), analizę gospodarki leśnej w minionym okresie, program ochrony przyrody, określenie zadań, w tym w szczególności dotyczących: ilości przewidzianego do pozyskania drewna (...), zalesień i odnowień, pielęgnowania i ochrony lasu (...), gospodarki łowieckiej oraz potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej*¹⁴⁶.

¹⁴⁰ Gzowski P. 2014 *Hodowla lasu*.

¹⁴¹ Tamże.

¹⁴² Gzowski P. 2014 *Użytkowanie lasu*.

¹⁴³ Dz. U. 2021 poz. 1275 z późn. zm.

¹⁴⁴ Tamże, art. 6 ust. 1 pkt 6.

¹⁴⁵ Tamże, art. 18 ust. 1.

¹⁴⁶ Tamże, art. 18 ust. 4.

Obecnie obowiązuje *Plan Urządzania Lasu dla Nadleśnictwa Chojnów na lata 2018-2027*.

Obszar Lasu Młochowskiego porastają głównie gatunki typowe dla siedliska lasu mieszanego świeżego, a fragmentami – wilgotnego. Skład podkowieńskich lasów odpowiada zajmowanym przez nie siedliskom. Natomiast zróżnicowana struktura gatunkowa i wiekowa drzewostanów stanowi o ich bogactwie.

Zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach¹⁴⁷, stawiającą na pierwszym miejscu cele ekologiczne gospodarki leśnej, a w dalszej kolejności cele produkcyjne lasów, cele gospodarki leśnej stanowią między innymi następujące: *zachowanie lasów i korzystnego ich wpływu na klimat, powietrze, wodę, glebę, warunki życia człowieka oraz na równowagę przyrodniczą, ochronę lasów i ekosystemów leśnych stanowiących naturalne fragmenty rodzimej przyrody lub lasów szczególnie cennych ze względu na: zachowanie różnorodności przyrodniczej, zachowanie leśnych zasobów genetycznych, walorów krajobrazowych i potrzeby nauki, ochrona gleb, wód powierzchniowych i głębinowych*¹⁴⁸. Za lasy szczególnie chronione uznaje się lasy ochronne¹⁴⁹.

Las Młochowski jest lasem szczególnie chronionym – tzw. lasem ochronnym o funkcjach glebochronnych i wodochronnych. Rada Miasta Podkowa Leśna wyraziła pozytywną opinię uznania za lasy ochronne lasów leśnictwa Podkowa Leśna położonych w granicach administracyjnych miasta – w uchwale Nr 13/IV/98 z dnia 11 grudnia 1998 r. Świadczy to o uwzględnianiu w gospodarce leśnej pozaprodukcyjnych funkcji lasu.

Grunty leśne chronione są na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych¹⁵⁰. Ochrona ta polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej, poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi¹⁵¹.

Parcelacja gruntów Podkowy Leśnej zaplanowana została celowo na gruntach leśnych. Był to sposób na zachęcenie nabywców do kupowania *zielonych* działek. Grunty leśne stanowią ponad ¾ 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 z dnia 28 września 1991 r. o lasach¹⁵², 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:*

¹⁴⁷ Tamże.

¹⁴⁸ Tamże, art. 7 ust. 1.

¹⁴⁹ Tamże, art. 15.

¹⁵⁰ Dz. U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.

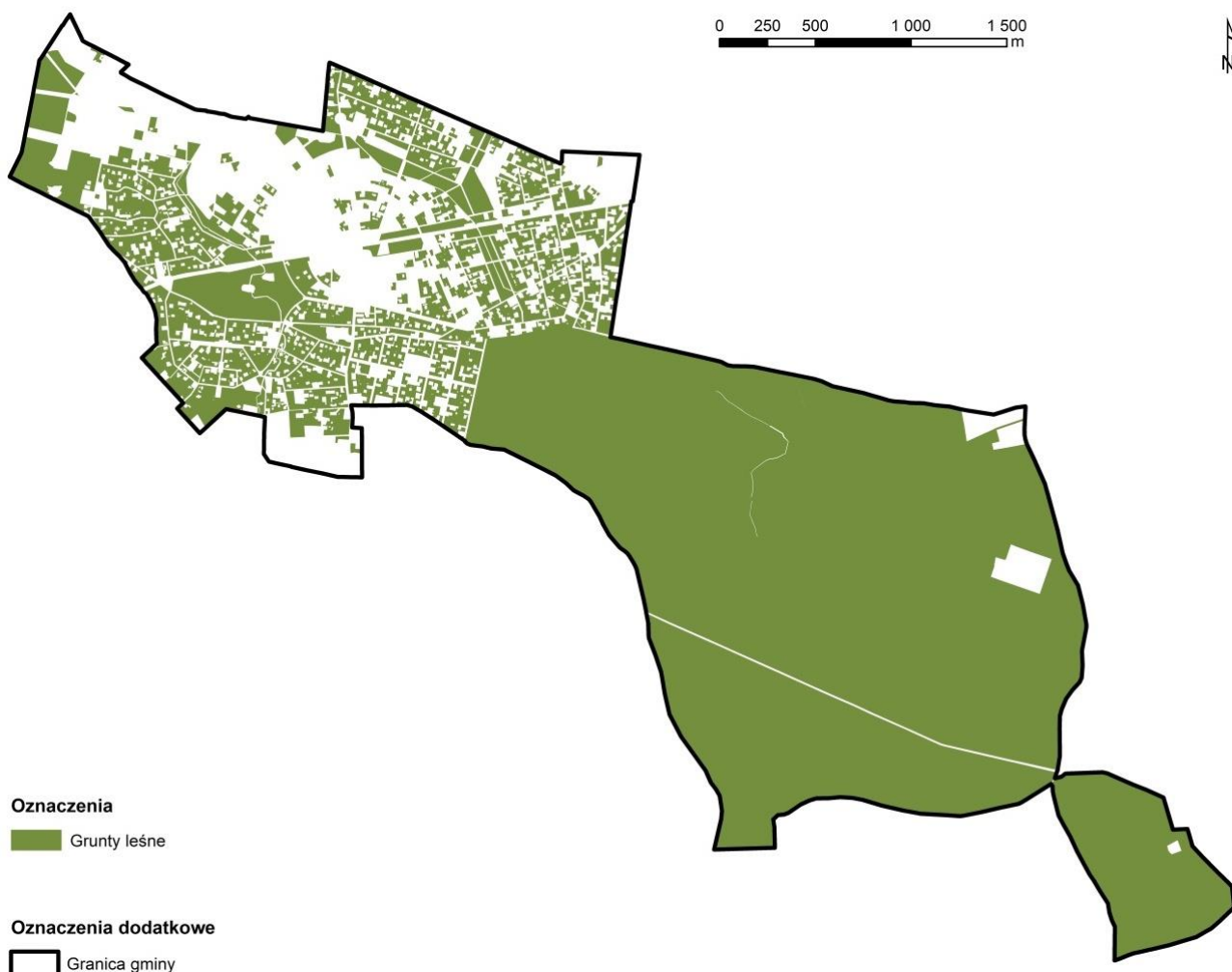
¹⁵¹ Tamże, art. 3 ust. 2.

¹⁵² Dz. U. 2021 poz. 1275 z późn. zm.

- 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 turystyczne¹⁵³.

Ich ochrona nie jest skuteczna.

Główne zagrożenia dla lasów to zanieczyszczenie środowiska oraz wywołane naruszeniem równowagi ekologicznej zagrożenie szkodnikami i chorobami¹⁵⁴.



Rysunek 40. Grunty leśne

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za]: dane UM Podkowa Leśna

¹⁵³ Tamże, art. 3.

¹⁵⁴ *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Żarska B. 2011 *Ochrona krajobrazu*.

5.5 Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

Środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska¹⁵⁵ to ogół *elementów przyrodniczych, a także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnia ziemi, kopaliny, wody, powietrze, krajobraz oraz pozostałe elementy różnorodności biologicznej, a także wzajemne oddziaływania pomiędzy tymi elementami*¹⁵⁶, natomiast jego ochrona to *podjęcie lub zaniechanie działań, umożliwiające zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej; ochrona ta polega w szczególności na: racjonalnym kształtowaniu środowiska i gospodarowaniu zasobami środowiska zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom, przywracaniu elementów przyrodniczych do stanu właściwego*¹⁵⁷. Ponadto *ochrona jednego lub kilku elementów przyrodniczych powinna być realizowana z uwzględnieniem ochrony pozostałych elementów*¹⁵⁸.

Ochrona środowiska stanowi podstawę do sporządzania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego¹⁵⁹. Warunki utrzymania równowagi przyrodniczej oraz racjonalną gospodarkę zasobami środowiska określa się stosownie do cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań na podstawie opracowania ekofizjograficznego, a zapewnia się między innymi poprzez: *ustalenie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi (...) i racjonalnego gospodarowania gruntami, zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni, zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych oraz uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleb, ziemi, ochrony przed hałasem*¹⁶⁰.

Podstawową regulacją prawną, dotyczącą ochrony przyrody, jest ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody¹⁶¹. W jej rozumieniu ochrona przyrody *polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody: dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia, siedlisk przyrodniczych, siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt, krajobrazu, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień*¹⁶². Wymagania ochrony przyrody należy uwzględniać między innymi w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego¹⁶³.

¹⁵⁵ Dz. U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.

¹⁵⁶ Tamże, art. 3 pkt. 39.

¹⁵⁷ Tamże, art. 3 pkt 13.

¹⁵⁸ Tamże, art. 5.

¹⁵⁹ Tamże, art. 71 ust. 1.

¹⁶⁰ Tamże, art. 72 ust. 1.

¹⁶¹ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

¹⁶² Tamże, art. 2 ust. 1.

¹⁶³ Tamże, art. 3 pkt 1.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody rada miasta zobowiązana jest zakładać i utrzymywać w należytych stanie tereny zieleni i zadrzewienia¹⁶⁴ czyli pojedyncze drzewa, krzewy albo ich skupiska niebędące lasem (...) wraz z terenem, na którym występują, i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego terenu¹⁶⁵.

Środowisko tworzone jest przez krajobraz kulturowy, krajobraz wizualny, zasoby przyrodnicze oraz zabytki. Wszystkie te elementy są prawnie chronione.

5.5.1 Ochrona krajobrazu kulturowego

Krajobraz zdefiniowany jest w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁶⁶ jako *postrzegana przez ludzi przestrzeń zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka*¹⁶⁷.

Krajobraz kulturowy zdefiniowany jest w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹⁶⁸ jako *postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka*¹⁶⁹. Krajobraz kulturowy jest zabytkiem nieruchomym i podlega ochronie i opiece bez względu na stan zachowania¹⁷⁰.

Krajobraz kulturowy w planowaniu przestrzennym uwzględnia się poprzez uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego oraz środowiska¹⁷¹.

W ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody¹⁷² wartości kulturowe chronione są na obszarach objętych formami ochrony przyrody. Tu też zdefiniowane są walory krajobrazowe: *jako wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczno-widokowe obszaru oraz związane z nimi rzeźba terenu, twory i składniki przyrody oraz elementy cywilizacyjne, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka*¹⁷³.

O krajobrazie kulturowym mowa jest również w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska¹⁷⁴, które określa zasady ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów. Środowisko, rozumiane jako *ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka*¹⁷⁵, to również krajobraz kulturowy.

¹⁶⁴ Tamże, art. 78.

¹⁶⁵ Tamże, art. 5 pkt 27.

¹⁶⁶ Dz. U. 2022 poz. 503

¹⁶⁷ Tamże, art. 2 pkt 16e.

¹⁶⁸ Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.

¹⁶⁹ Tamże, art. 3 pkt 14.

¹⁷⁰ Tamże, art. 6 ust. pkt 1 lit. a.

¹⁷¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503), art. 10 ust. 1 pkt 2 i 3.

¹⁷² Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.).

¹⁷³ Tamże, art. 5 pkt 23.

¹⁷⁴ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.).

¹⁷⁵ Tamże, art. 3 pkt 39.

Można zatem uznać, iż krajobraz kulturowy w Podkowie Leśnej jest chroniony prawnie na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami. Mowa tu o obszarach rezerwatów przyrody i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz obszarach wpisanych do rejestru zabytków: Stawisku, Leśnym Parku Miejskim i w granicach całego miasta jako układu urbanistycznego. Ponadto chronione są również elementy tworzące krajobraz kulturowy Podkowy Leśnej: pomniki przyrody oraz zabytki wpisane do rejestru lub objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5.5.2 Ochrona krajobrazu wizualnego

Środowisko wizualne tworzą elementy przyrodnicze i kulturowe krajobrazu, a także ich usytuowanie i eksponowanie w przestrzeni oraz kompozycja.

Środowisko wizualne, które tworzone jest przez elementy przyrodnicze i kulturowe krajobrazu, to dobro ogólnospołeczne. Jego ochrona polegać ma *na zachowaniu i kształtowaniu krajobrazów harmonijnych, utrzymaniu istniejących cennych elementów wizualnych i projektowaniu przestrzeni wokół nich w sposób zapewniający odpowiednie wyeksponowanie tych elementów w krajobrazie oraz na poprawie stanu środowiska wizualnego na obszarach, które tego wymagają*¹⁷⁶.

Ważnym aktem prawnym odnoszącym się do krajobrazu wizualnego jest Europejska Konwencja Krajobrazowa¹⁷⁷, wedle której krajobraz to *obszar, postrzegany przez ludzi, którego charakter jest wynikiem działania i interakcji czynników przyrodniczych i/lub ludzkich*¹⁷⁸. Natomiast ochrona krajobrazu to *działania na rzecz zachowania i utrzymywania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu tak, aby ukierunkować zmiany, które wynikają z procesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych*¹⁷⁹. Ochrona krajobrazowa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody¹⁸⁰ to *zachowanie cech charakterystycznych danego krajobrazu*¹⁸¹. Walory krajobrazowe to, jak już wspomniano w części dotyczącej ochrony krajobrazu kulturowego, *wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczno-widokowe obszaru oraz związane z nimi rzeźba terenu, twory i składniki przyrody oraz elementy cywilizacyjne, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka*¹⁸². Tak definiowane obejmują środowisko z uwzględnieniem jego fizjonomii.

Dla krajobrazu wizualnego istotne są zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁸³ – poprzez zdefiniowany ład przestrzenny jako *takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych*

¹⁷⁶ Żarska B. 2011 *Ochrona krajobrazu* s. 99.

¹⁷⁷ Europejska Konwencja Krajobrazowa sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz.U. 2006 nr 14 poz. 98).

¹⁷⁸ Tamże, art. 1 lit. a.

¹⁷⁹ Tamże, art. 1 lit. d.

¹⁸⁰ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

¹⁸¹ Tamże, art. 5 pkt 8.

¹⁸² Tamże, art. 5 pkt 23.

¹⁸³ Dz. U. 2022 poz. 503

*relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne*¹⁸⁴. Ochronę wartości wizualnych realizuje się w planowaniu przestrzennym poprzez stosowne zapisy planów miejscowych odnośnie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy¹⁸⁵.

Ważne dla ochrony krajobrazu wizualnego są formy ochrony przyrody wymienione w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody¹⁸⁶ oraz formy ochrony zabytków – w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹⁸⁷.

Analizując krajobraz wizualny Podkowy Leśnej można stwierdzić, że na wyjątkowy charakter tego miasta wpływ ma kilka aspektów: zrealizowana koncepcja urbanistyczna, liczne obiekty o wartościowej architekturze oraz bogata szata roślinna, a zwłaszcza drzewostan. Ochrona krajobrazu wizualnego miasta powinna polegać przede wszystkim na ochronie tych wszystkich elementów.

5.5.3 Formy ochrony przyrody

Wśród form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody¹⁸⁸ na terenie Podkowy Leśnej występują rezerwaty przyrody, obszar chronionego krajobrazu i zespół przyrodniczo-krajobrazowy oraz pomniki przyrody, a także ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Rezerwaty przyrody

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody rezerwat przyrody obejmuje *obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi*¹⁸⁹.

Na terenie rezerwatów przyrody obowiązują zakazy wymienione w ustawie o ochronie przyrody, między innymi:

- *budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom (...) rezerwatu przyrody,*

¹⁸⁴ Tamże, art. 2 pkt 1.

¹⁸⁵ Tamże, art. 15.

¹⁸⁶ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

¹⁸⁷ Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.

¹⁸⁸ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

¹⁸⁹ Tamże, art. 13 ust. 1.

- *chwytania lub zabijania dziko występujących zwierząt (...), niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu,*
- *polowania (...),*
- *użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzenia, zanieczyszczenia i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody,*
- *zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków (...),*
- *pozyskiwania skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, minerałów i bursztynu,*
- *niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów,*
- *prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej (...),*
- *ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych (...) przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska,*
- *ruchu pojazdów poza drogami publicznymi (...),*
- *umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem (...) rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego,*
- *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu¹⁹⁰.*

Rezerwat przyrody Parów Sójek znajduje się w północno-zachodniej części Podkowi Leśnej. Utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 sierpnia 1980 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody. Obszar ten obejmuje Lasy Komunalne o powierzchni 3,84 ha. Celem ochrony jest zachowanie resztki naturalnych lasów liściastych. Na terenie rezerwatu Parów Sójek nie obowiązuje plan ochrony¹⁹¹. Na terenie rezerwatu przyrody Parów Sójek, zgodnie z Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 sierpnia 1980 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody¹⁹², zakazuje się, poza wymienionymi w ustawie:

- *wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego,*
- *zmiany stosunków wodnych naruszających w sposób istotny warunki ekologiczne,*
- *niszczenia drzew i innych roślin,*
- *przebywania poza miejscami wyznaczonymi¹⁹³.*

¹⁹⁰ Tamże, art. 15, ust. 1.

¹⁹¹ *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] *Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody GDOŚ*; M.P. z 1980 r. Nr 19, poz. 94.

¹⁹² M.P. z 1980 r. Nr 19, poz. 94.

¹⁹³ Tamże, art. 14.



Fotografia 260. Rezerwat przyrody Parów Sójek
Fotografia własna



Fotografia 261. Rezerwat przyrody Parów Sójek
Fotografia własna

Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego znajduje się w północno-zachodniej części Lasu Młochowskiego. Utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 lipca 1977 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody¹⁹⁴. Obejmuje powierzchnię 24,17 ha. Patronem rezerwatu jest botanik i pedagog, profesor Uniwersytetu Warszawskiego, dyrektor Ogrodu Botanicznego, jeden z założycieli Ligi Ochrony Przyrody oraz gorący propagator idei ochrony przyrody w Polsce. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie grądu wysokiego o cechach zbiorowiska naturalnego (pierwotnie zapis dotyczył zbiorowiska dębowo-sosnowego o cechach naturalnego). Na terenie rezerwatu obowiązuje plan ochrony; ponadto rezerwat objęty jest ochroną czynną¹⁹⁵. Na terenie rezerwatu przyrody im. Bolesława Hryniewieckiego, zgodnie z Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 lipca 1977 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody¹⁹⁶, zakazuje się, poza wymienionymi w ustawie:

- wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego,
- zmiany stosunków wodnych naruszających w sposób istotny warunki ekologiczne rezerwatu,
- niszczenia drzew i innych roślin,
- przebywania poza miejscami wyznaczonymi¹⁹⁷.

Ponadto zgodnie z planem ochrony¹⁹⁸ należy stosować następujące działania:

- zachowanie zbiorowiska grądu wysokiego ze znaczną liczbą naturalnie zamierających 200-letnich dębów,
- zachowanie zgodności drzewostanów z siedliskiem,

¹⁹⁴ M.P. 1997 r. nr 19 poz. 107.

¹⁹⁵ Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 lipca 1977 r...; Zarządzenie Nr 23 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 23 sierpnia 2010 r...; Zarządzenie Nr 17 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2012 r... (Dz. U. 2012 poz. 6546).

¹⁹⁶ M.P. 1997 r. nr 19 poz. 107.

¹⁹⁷ Tamże, art. 15 ust. 1.

¹⁹⁸ Zarządzenie Nr 17 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego” (Dz. U. 2012 poz. 6546).

- ograniczenie ekspansji gatunków obcego pochodzenia, w szczególności czeremchy amerykańskiej (*Prunus serotina*),
- ograniczenie nadmiernej i niekontrolowanej penetracji rezerwatu przez człowieka,
- utrzymanie zróżnicowanej struktury pionowej i poziomej drzewostanów,
- zachowanie mogiły wojskowej jako wartości kulturowej rezerwatu¹⁹⁹.

W planie ochrony rezerwatu im. Bolesława Hryniewieckiego zawarte są ustalenia odnośnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna, a także do miejscowych planów i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, dotyczące ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych:

- w zakresie kształtowania bilansu wodnego na obszarze rezerwatu jak i na terenach przyległych do rezerwatu nie należy prowadzić działań mogących przyczynić się do zmiany istniejących stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpływać na wyznaczony dla rezerwatu cel ochrony. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących studni czwartorzędowych zaopatrujących mieszkańców miasta Podkowa Leśna w wodę, w rozmiarze ustalonym w pozwoleniu wodno-prawnym obowiązujących w dniu wejścia w życie zarządzenia,
- na obszarze rezerwatu należy wykluczyć lokalizację wszelkiej infrastruktury technicznej,
- należy wykluczyć, z wyjątkiem realizacji inwestycji liniowych celu publicznego, możliwość zmiany dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów leśnych w pasie 200 m od granic rezerwatu,
- na terenie rezerwatu nie należy zmieniać dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów²⁰⁰.

Rezerwat objęty jest ochroną czynną²⁰¹, która zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody polega na stosowaniu, w razie potrzeby, zabiegów ochronnych w celu przywrócenia naturalnego stanu ekosystemów i składników przyrody lub zachowania siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt i grzybów²⁰².

¹⁹⁹ Tamże, art. 2 ust. 2.

²⁰⁰ Tamże, art. 7.

²⁰¹ Tamże, art. 4.

²⁰² t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm., art. 5 pkt 5.



Fotografia 262. Rezerwat przyrody im. Bolesława
Hryniewieckiego
Fotografia własna



Fotografia 263. Rezerwat przyrody im. Bolesława
Hryniewieckiego
Fotografia własna

Rezerwat przyrody Zaborów im. Witolda Tyrakowskiego znajduje się w centralnej części Lasu Młochowskiego. Utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 lipca 1984 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody. Zajmuje powierzchnię 10,26 ha. Nazwa rezerwatu pochodzi od uroczyska, w którym się znajduje. Patronem rezerwatu jest Witold Tyrakowski (1915-1982), przyrodnik związany z Podkową Leśną, inicjator utworzenia licznych pomników przyrody i kilku rezerwatów, autor wielu publikacji o tematyce przyrodniczej. Rezerwat ten nie jest udostępniony do zwiedzania. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie naturalnego lasu grądowego oraz miejsc gniazdowania wielu gatunków ptaków rzadkich i chronionych. Na terenie rezerwatu Zaborów nie obowiązuje plan ochrony²⁰³. Na terenie rezerwatu przyrody Zaborów im. Witolda Tyrakowskiego, zgodnie z Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 lipca 1984 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody²⁰⁴, zakazuje się, poza wymienionymi w ustawie:

- wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego,
- zmieniania stosunków wodnych naruszającego w sposób istotny warunki ekologiczne rezerwatu,
- niszczenia drzew i innych roślin,
- przebywania poza miejscami wyznaczonymi²⁰⁵.

²⁰³ Tamże [za:] *Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody GDOŚ*; M.P. 1984 nr 17 poz. 125.

²⁰⁴ M.P. 1984 nr 17 poz. 125.

²⁰⁵ Tamże, art. 16.



Rysunek 41. Rezerваты przyrody

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna* 2018 [za]: Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 lipca 1977 r. w sprawie uznania za rezerваты przyrody (M.P. 1977 r. nr 19 poz. 107); Zarządzenie Nr 23 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 23 sierpnia 2010 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego”; Zarządzenie Nr 17 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego” (Dz. U. 2012 poz. 6546)

Obszar chronionego krajobrazu

Cały obszar Podkowy Leśnej znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody²⁰⁶ obszar chronionego krajobrazu obejmuje *tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełniącą funkcję korytarzy ekologicznych*. Część zurbanizowana Podkowy Leśnej znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej, która obejmuje *wybrane tereny miast i wsi oraz grunty*

²⁰⁶ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

o wzmożonym naporze urbanistycznym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. Pozostała część Podkowy znajduje się w strefie ochrony zwykłej²⁰⁷ [Rysunek 42].

Zgodnie z rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu²⁰⁸ w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się między innymi:

- *zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,*
- *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz. 1227 z późn. zm.)*

– w rozporządzeniu jest mowa, że zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska²⁰⁹. Artykuł ten jest nieobowiązujący, ale mówił o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być stwierdzony obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Przepis ten uchylono wraz z wejściem w życie 15 listopada 2008 r. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko²¹⁰. W rozporządzeniu nie wprowadzono stosownej zmiany. Można przyjąć, iż w świetle obecnych przepisów dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w strefie ochrony urbanistycznej wskazane jest stosowanie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,*
- *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów (...),*
- *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,*

²⁰⁷ Tamże [za:] Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. 2007 nr 482 poz. 870); Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Tj. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.).

²⁰⁸ Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. 2007 nr 482 poz. 870), art. 2 pkt 2.

²⁰⁹ Dz. U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.

²¹⁰ Dz. U. 2021 poz. 2373 z późn. zm.

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej (...) ²¹¹.

Natomiast w strefie ochrony zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują podobne zakazy jak dla strefy ochrony urbanistycznej z tym, że zakaz dotyczący wydobywania skał, skamieniałości i minerałów *nie dotyczy wydobywania piasku i żwiru na powierzchni nieprzekraczającej 2 ha przy przewidywanym rocznym wydobywaniu nieprzekraczającym 20 000 m³, jeżeli działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych (...) ²¹².*

Na terenie całego Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ponadto ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych, między innymi:

- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych poprzez niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania,
- wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku, na obszarach, gdzie nie są możliwe odnowienia naturalne – używanie do odnowień gatunków miejscowego pochodzenia przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie,
- zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych, tworzenie układów ekotonowych z tych gatunków,
- pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych oraz części drzew obumarłych aż do całkowitego ich rozkładu,
- zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych, na obszarze, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno-leśnej, tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
- utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych: w borach bagiennych, olsach i łęgach, budowa zbiorników małej retencji jako zbiorników wielofunkcyjnych, w szczególności podwyższających różnorodność biologiczną w lasach,
- zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych, niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji,

²¹¹ Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. 2007 nr 482 poz. 870), art. 5.

²¹² Tamże, art. 6 ust. 4.

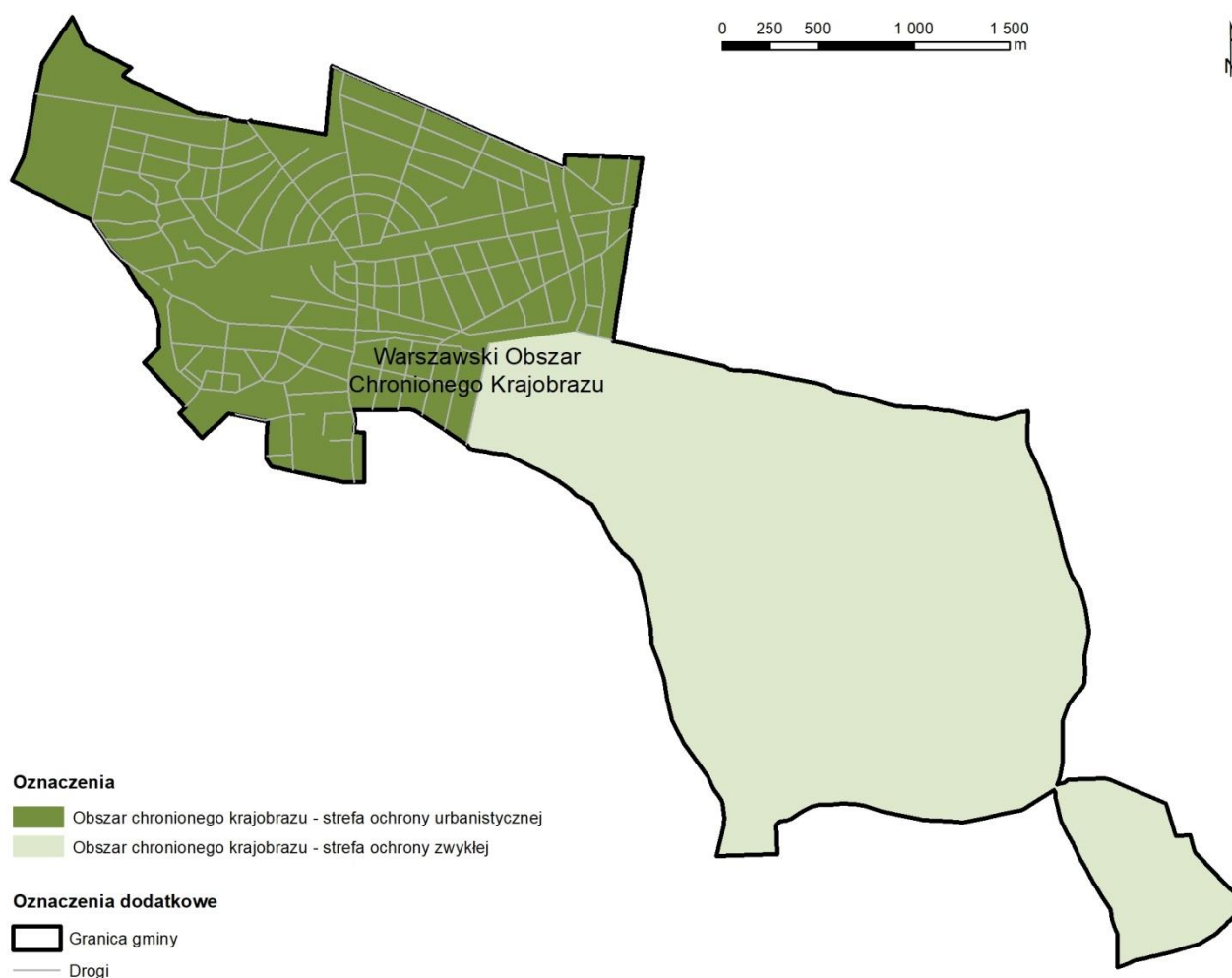
- stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia, z wyjątkiem zalecenia ich stosowania w ramach przyjętych zasad hodowli lasu,
- ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów), wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę,
- kształtowanie właściwej struktury populacji zwierząt, roślin i grzybów stanowiących komponent ekosystemu leśnego,
- opracowanie i wdrażanie programów czynnej ochrony oraz reintrodukcji i restytucji gatunków rzadkich, zagrożonych,
- wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno-przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, w szczególności poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami leśnymi do warunków środowiskowych²¹³;
ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów lądowych, między innymi:
- przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, a w razie konieczności także karczowanie z usunięciem biomasy z pozostawieniem kęp drzew i krzewów,
- ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień (...), oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
- zachowanie zbiorowisk wydmowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar,
- melioracje odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, z bezwzględnym zachowaniem w stanie nienaruszonym terenów podmokłych, w tym torfowisk i obszarów wodno-błotnych oraz obszarów źródłiskowych cieków,
- eliminowanie nielegalnego eksploataowania surowców mineralnych (...),
- wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (...), opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnym ekosystemami lądowymi,
- utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,

²¹³ Tamże, art. 3 ust. 1.

- melioracje nawadniające, zalecane w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla racjonalnej gospodarki rolnej obniżenia poziomu wód gruntowych²¹⁴;
ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów wodnych, między innymi:
- zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi,
- tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia spływu substancji biogennej i zwiększenia bioróżnorodności biologicznej,
- prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej,
- ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi,
- rozpoznanie okresowych dróg migracji zwierząt, których rozwój związany jest bezpośrednio ze środowiskiem wodnym (w szczególności płazów) oraz podejmowanie działań w celu ich ochrony,
- wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach i kanałach (retencja korytowa) winno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni,
- zapewnienie swobodnej migracji rybom w ciekach, poprzez budowę przepławek na istniejących i nowych budowlach piętrzących,
- utrzymanie i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych,
- ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn,
- wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną zachowanych w stanie zbliżonym do naturalnego fragmentów ekosystemów wodnych oraz stanowisk gatunków chronionych i rzadkich właściwych dla ekosystemów hydrogenicznych,
- opracowanie i wdrożenie programów reintrodukcji, restytucji, czynnej ochrony rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt, roślin i grzybów bezpośrednio związanych z ekosystemami wodnymi,
- zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą,
- zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu, w miarę

²¹⁴ Tamże, art. 3 ust. 2.

- możliwości technicznych i finansowych zalecane jest odtworzenie funkcji obszarów źródłkowych o dużych zdolnościach retencyjnych, w miarę możliwości należy zachowywać lub odtwarzać siedliska hydrogeniczne mające dużą rolę w utrzymaniu lokalnej różnorodności biologicznej,
- rozpoznanie oraz ewentualna przebudowa struktury ichtiofauny zgodnie z charakterem siedliska we wszystkich zbiornikach wodnych przewidzianych do wykorzystania w myśl przepisów o rybactwie śródlądowym, gospodarka rybacka na wodach powierzchniowych powinna wspomagać ochronę gatunków krytycznie zagrożonych i zagrożonych oraz promować gatunki o pochodzeniu lokalnym prowadząc do uzyskania struktury gatunkowej i wiekowej ryb, właściwej dla danego typu wód,
 - utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków; w razie możliwości wprowadzanie wtórnego zabagnienia terenów²¹⁵.



Rysunek 42. Obszar chronionego krajobrazu

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. 2007 nr 482 poz. 870)

²¹⁵ Tamże, art. 3 ust. 3.

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej utworzony został rozporządzeniem nr 48 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 sierpnia 2003 r. w sprawie wyznaczenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego pod nazwą „Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej”. Zespół obejmuje 14,02 ha między ulicami: Sportową, Parkową i Kwiatową oraz linią Warszawskiej Kolei Dojazdowej, znajduje się w granicach działki o numerze ewidencyjnym 2, obręb 7. Zgodnie ze wspomnianym rozporządzeniem oraz rozporządzeniem z dnia 14 marca 2007 r. cel ochrony Zespołu to zachowanie fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego. Ochrona dotyczy szczególnie kontynentalnego boru mieszanego i grądu subkontynentalnego stanowiących jednocześnie miejsce występowania wielu gatunków roślin chronionych, a także miejsce stałego przebywania i rozrodu wielu gatunków ptaków – w tym chronionych²¹⁶.



Fotografia 264. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski w 2017 roku

Fotografia własna



Fotografia 265. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski

Fotografia własna

Na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej, zgodnie z rozporządzeniem nr 48 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 sierpnia 2003 r. w sprawie wyznaczenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego pod nazwą „Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej”, w ramach ochrony czynnej ustala się możliwość:

- *bieżącej likwidacji nielegalnych wysypisk odpadów,*
- *działań na rzecz utrzymania*



Fotografia 266. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski

Fotografia własna

²¹⁶ Tamże [za:] Dz. Urz. Woj. Maz. 2007 nr 58 poz. 1305.

dotychczasowego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych z uwzględnieniem naturalnych i lokalnych fluktuacji sezonowych,

- *dokonywania zabiegów pielęgnacyjno-zabezpieczających drzewostanów,*
- *działań na rzecz zachowania krajobrazu naturalnego i kulturowego²¹⁷.*

Ustalono między innymi następujące zakazy:

- *niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru,*
- *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;*
- *uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,*
- *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce leśnej lub wodnej,*
- *likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych,*
- *zmiany sposobu użytkowania ziemi,*
- *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów (...),*
- *umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką leśną i łowiecką,*
- *umieszczania tablic reklamowych²¹⁸.*

²¹⁷ Tamże, art. 3.

²¹⁸ Tamże, art. 4.



Rysunek 43. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy

Opracowanie własne na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Rozporządzenie nr 48 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 sierpnia 2003 r.

Pomniki przyrody

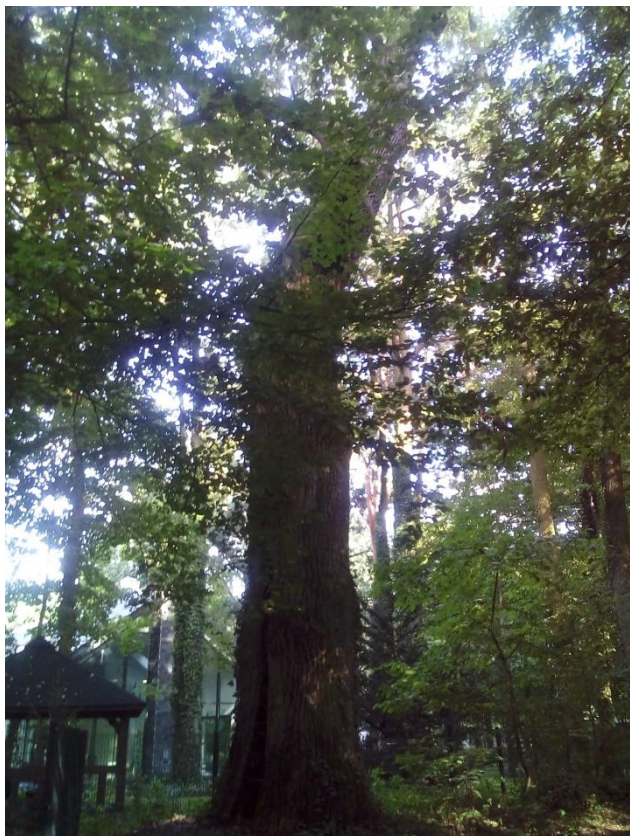
Na terenie Podkowy Leśnej występuje szesnaście drzew [Tabela 7], dwie grupy drzew [Tabela 8], jeden szpaler [Tabela 9] i cztery aleje [

Tabela 10] oraz trzy głązy narzutowe [Tabela 11], będące pomnikami przyrody [Rysunek 44].

Tabela 7. Pomniki przyrody: drzewa

Lp.	Gatunek	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Położenie
1.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	310	20	teren Uroczyńska „Zaborów”, 250 m od leśniczówki „Dębak” w kierunku południowo-zachodnim
2.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	358	20	teren Uroczyńska „Zaborów”, ok. 430 m na zachód od siedziby Leśnictwa Podkowa Leśna
3.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	415	22	na granicy działek 132 (ul. Kukulek 10) i 133 (ul. Kukulek 8)
4.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	326	22	na granicy działek nr ewid. 19 (ul. Kwiatowa 30 c) i 21 (ul. Kwiatowa 30 b)
5.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	290	25	ul. Sokola 2
6.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	255	22	ul. Jeża 1
7.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	290	20	ul. Jeża 4A
8.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	270	20	ul. Jeża, naprzeciwko bramy posesji ul. Jeża 11
9.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	348	29	Las Młochowski, za rozwidleniem szlaków: czerwonego i zielonego, w odległości ok. 500 m na północ od siedziby Leśnictwa
10.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	305	25	róg ul. Bukowej i Cichej, w głębi działki, w drzewostanie
11.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	300	25	ul. Akacyjowa 3
12.	<i>Betula verrucosa</i> Brzoza brodawkowata	210	30	Uroczysko „Zaborów”
13.	<i>Fagus sylvatica atropurpurea</i> Buk zwyczajny	215	18	ul. Jaworowa 23
14.	<i>Fagus sylvatica</i> Buk zwyczajny	225	20	ul. Sosnowa 9
15.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	270	20	ul. Storczyków 40
16.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	365	20	ul. Borowin 13, działka nr ewid. 108, obręb 9

Opracowanie na podst.: Rejestr pomników przyrody stanowiących przez Wojewodę Mazowieckiego: powiat grodziski; Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz. 3635); Uchwała nr 195/XLII/2010 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 24 września 2010 r. w sprawie zmiany rozporządzenia z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego; Uchwała nr 45/V/2019 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 14 marca 2019 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody drzewa uznanego za pomnik przyrody; Uchwała nr 217/XXVI/2021 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody drzewa uznanego za pomnik przyrody.



Fotografia 267. *Quercus robur* przy skrzyżowaniu ulic Ptasiej 8/Kukulek 10
Fotografia własna



Fotografia 268. *Quercus robur* przy ulicy Akacjowej 3
Fotografia własna

Tabela 8. Pomniki przyrody: grupy drzew

Lp.	Gatunek	Liczba [szt.]	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Położenie
1.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	2	232, 220	16, 16	ul. Akacjowa 39/41, na tyłach Urzędu Miasta
2.	<i>Pinus sylvestris</i> Sosna zwyczajna	5*	279, 226, 251, 257, 254	18-20	ul. Gołębia 1A

Opracowanie na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Dane geoprzestrzenne GDOŚ; Rejestr pomników przyrody stanowiących przez Wojewodę Mazowieckiego: powiat grodziski; Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz. 3635); * według załącznika graficznego do Orzeczenia z dnia 8 stycznia 1979 r. o uznaniu za pomnik przyrody

Tabela 9. Pomniki przyrody: szpaler drzew

Lp.	Gatunek	Liczba [szt.]	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Położenie
1.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	7	255-355	20-25	działki nr ewid. 24, 25, 28, 29

Opracowanie na podst.: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018* [za:] Rejestr pomników przyrody stanowiących przez Wojewodę Mazowieckiego: powiat grodziski; Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz. 3635); Uchwała nr 52/XI/2015 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody pomnika przyrody

Tabela 10. Pomniki przyrody: aleje

Lp.	Gatunek	Liczba [szt.]	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Średnica korony [m]	Rozstaw drzew [m]	Położenie
1.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna <i>Carpinus betulus</i> Grab zwyczajny	125	140-220	16-24	10-14	10	Las Młochowski, szlak czerwony od leśniczówki
2.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	191	180-250	24-28	12-16	7	ul. Lipowa
3.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	25	160-230	16-22	10-12	10	ul. Kościelna
4.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	38	180-230	16-22	11-13	10	ul. Jana Pawła II

Opracowanie na podst.: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Gajda M. 2015 Strategia rozwoju terenów zieleni na obszarze Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów...; Rejestr pomników przyrody stanowiących przez Wojewodę Mazowieckiego: powiat grodziski; Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz. 3635)

Tabela 11. Pomniki przyrody: głazy narzutowe

Lp.	Głaz narzutowy	Obwód [cm]	Wysokość [cm]	Położenie
1.	Granit szary gruboziarnisty	600	100	Parafia Rzymsko-Katolicka pod wezwaniem św. Krzysztofa w Podkowie Leśnej; cmentarz kościelny obok głównego wejścia
2.	Granit szaro-różowy	480	110	Parafia Rzymsko-Katolicka pod wezwaniem św. Krzysztofa w Podkowie Leśnej; cmentarz kościelny obok głównego wejścia
3.	Granitognejs szary	450	120	Parafia Rzymsko-Katolicka pod wezwaniem św. Krzysztofa w Podkowie Leśnej; cmentarz kościelny obok głównego wejścia

Opracowanie na podst.: Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Rejestr pomników przyrody stanowiących przez Wojewodę Mazowieckiego: powiat grodziski; Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz. 3635)



Fotografia 269. Głazy narzutowe na terenie Kościoła
św. Krzysztofa
Fotografia własna



Fotografia 270. Granit szary gruboziarnisty
Fotografia własna



Fotografia 271. Granit szaro-różowy
Fotografia własna



Fotografia 272. Granitognejszary
Fotografia własna

Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu²¹⁹.

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego *szczególnym celem ochrony pomników jest zachowanie wartości przyrodniczych, krajobrazowych, naukowych, kulturowych i historycznych poprzez ich ochronę w granicach lokalizacji, która obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 metrów od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa*²²⁰. W ramach ochrony czynnej ustala się możliwość dokonywania zabiegów:

- *pielęgnacyjno-zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew w stosunku do tworów przyrody żywej,*

²¹⁹ Tamże, art. 40 ust. 2.

²²⁰ Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz. 3635), art. 2.

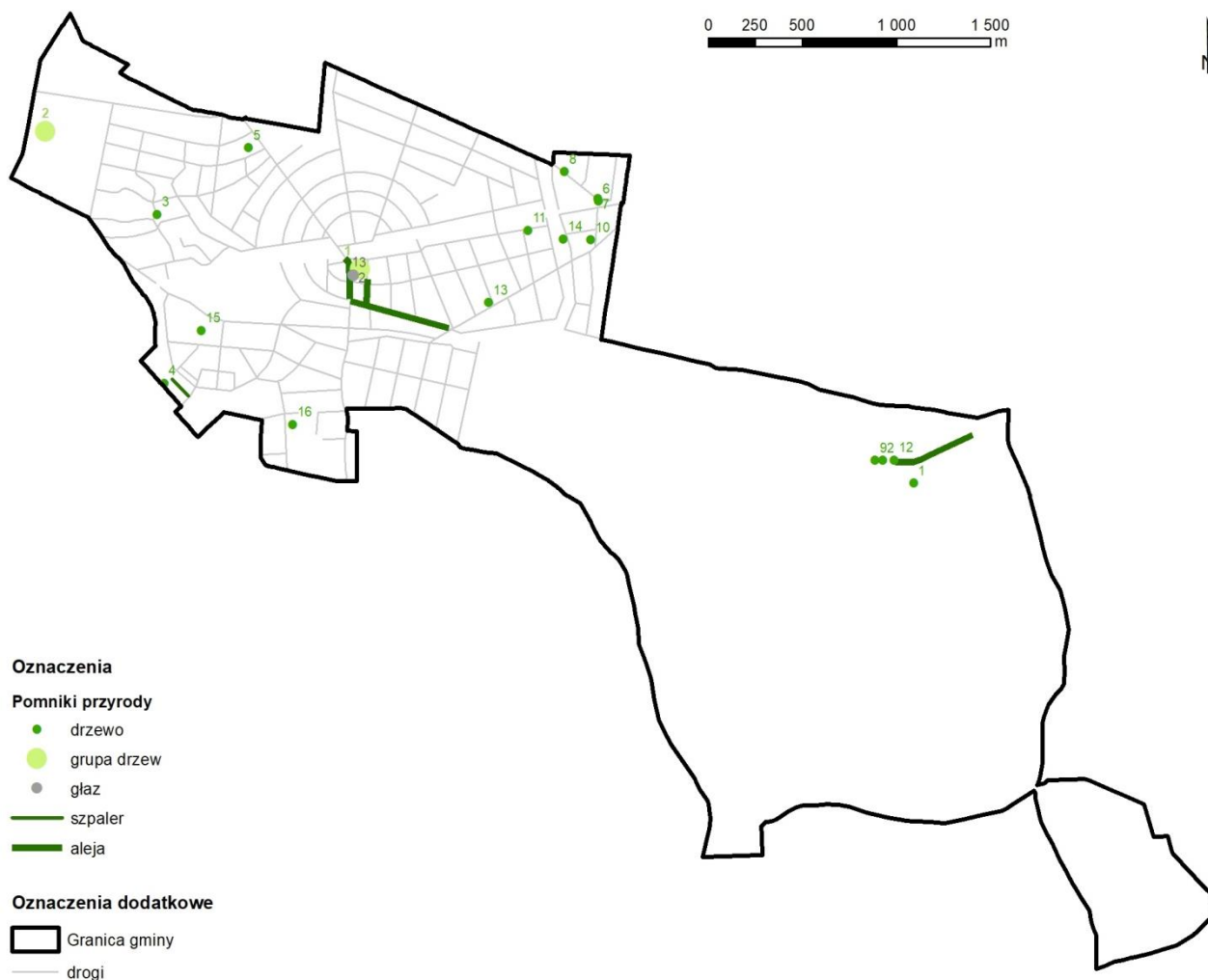
- *ochronnych w celu przywrócenia naturalnego stanu w stosunku do tworów przyrody nieożywionej*²²¹.

Zakazuje się natomiast między innymi:

- *niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,*
- *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,*
- *uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,*
- *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,*
- *likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,*
- *zmiany sposobu użytkowania ziemi;*
- *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,*
- *umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką, umieszczania tablic reklamowych*²²².

²²¹ Tamże, art. 3.

²²² Tamże, art. 4.



Rysunek 44. Pomniki przyrody

Opracowanie własne na podst.: Gajda M. 2015 *Strategia rozwoju terenów zieleni na obszarze Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów...*; Rejestr pomników przyrody stanowiących przez Wojewodę Mazowieckiego: powiat grodziski; Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz. 3635); Uchwała nr 195/XLII/2010 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 24 września 2010 r. w sprawie zmiany rozporządzenia z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego; Uchwała nr 45/V/2019 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 14 marca 2019 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody drzewa uznanego za pomnik przyrody; Uchwała nr 217/XXVI/2021 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody drzewa uznanego za pomnik przyrody.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów określona jest wprost odnośnie rezerwatów przyrody. Dodatkowo w granicach Podkowy Leśnej pojawiają się gatunki roślin, zwierząt i grzybów objęte ochroną ścisłą – w tym gatunków wymagających ochrony czynnej. Wśród roślin będą to:

- objęte ochroną ścisłą: lilia złotogłów (*Lilium martagon*) – w rezerwacie przyrody Zaborów,
- objęte ochroną częściową: gnieźnik leśny (*Neottia nidus-avis*) – w rezerwacie przyrody Zaborów.

Wśród zwierząt będą to między innymi:

- objęte ochroną ścisłą: ssaki: nietoperze (*Myotis nattereri*, *Plecotus auritus*), ptaki: dzięcioł duży (*Dendrocopos major*), gil zwyczajny (*Pyrrhula pyrrhula*), grubodziób zwyczajny (*Coccothraustes coccothraustes*), kowalik zwyczajny (*Sitta europaea*), krętogłów zwyczajny (*Jynx torquilla*), kukułka zwyczajna (*Cuculus canorus*), muchołówka mała (*Ficedula parva*), pełzacz leśny (*Certhia familiaris*), sikora bogatka (*Parus major*), czarnogłówka (*Poecile montanus*) i modra (*Cyanistes caeruleus*), słowik rdzawy (*Luscinia megarhynchos*), sójka zwyczajna (*Garrulus glandarius*), zięba zwyczajna (*Fringilla coelebs*), wymagające ochrony czynnej: dudek zwyczajny (*Upupa epops*) oraz dzięcioł czarny (*Dryocopus martius*), średni (*Dentrocoptes medius*) i zielony (*Picus viridis*),
- objęte ochroną częściową: ssaki: jeż zachodni (*Erinaceus europaeus*), myszarka zaroślowa (*Apodemus sylvaticus*) i zielna (*A. uralensis*), wiewiórka pospolita (*Sciurus vulgaris*), ptaki: kruk zwyczajny (*Corvus corax*), wrona siwa (*Corvus corone*)²²³.

5.5.4 Formy ochrony zabytków

Wśród form ochrony zabytków wymienionych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²²⁴ na terenie Podkowy Leśnej występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obszary i obiekty objęte ustaleniem ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Opisano je i wymieniono w rozdziale 4.1.

5.6 Podsumowanie uwarunkowań wynikających z analizy stanu środowiska

- Na obszarze Podkowy Leśnej przeważają piaski i żwiry wodnolodowcowe. Miejscami występują piaski eoliczne w tym również budujące wydmy np. na terenie Leśnego Parku Miejskiego i w Lesie Młochowskim. Na fragmentach miasta położone są również piaski humusowe i namuły.
- Ukształtowanie terenu Podkowy Leśnej to w przewadze powierzchnie płaskie lub słabo nachylone, ale różnica wysokości pomiędzy częścią północną, a południową wynosi ok. 24 metry. Na obszarze miasta występują również wydmy sięgające miejscami do 10 metrów wysokości.
- Podkowa Leśna nie posiada obszarów osuwisk oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Na terenie miasta przeważają grunty o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych do posadowienia budynków. Utrudnione warunki występować mogą jedynie w dolinach rowów i dawnych rzek oraz w obrębie niecek wytopiskowych i zagłębień po martwym lodzie – są to rejony w okolicach ulic Głównej i Myśliwskiej oraz w sąsiedztwie Żółtwin.
- Na obszarze Podkowy Leśnej występują niewielkie, wolno płynące cieki. Na terenie miasta występują również niewielkie sztuczne zbiorniki wodne w ciągu rowu melioracyjnego RS-11.

²²³ Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018.

²²⁴ Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.

Jednak większość z nich wypełnia się wodą właściwie tylko po obfitych opadach deszczu lub podczas wiosennych roztopów.

- W granicach Podkowy Leśnej nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią jednak występują tereny wskazywane jako zagrożone podtopieniami. Zagrożenie większymi podtopieniami dotyczy największego wyznaczonego w granicach Podkowy Leśnej obszaru w rejonie Leśnego Parku Miejskiego oraz ulicy Kwiatowej, budynki zalewane mogą być powyżej 0,5 m.
- Na większości obszaru Podkowy Leśnej pierwsze zwierciadło wód podziemnych występuje na głębokości 2,1-5 m. Płycej występują w dnach dolin rzecznych – na północno-zachodnim krańcu miasta i wzdłuż północnej granicy oraz w południowo-zachodniej części Lasu Młochowskiego.
- Na terenie Podkowy Leśnej miejscami występują gleby organiczne – na terenie cmentarza oraz wzdłuż cieku przebiegającego również przez Leśny Park Miejski.
- Dominującym rodzajem użytków gruntowych w Podkowie Leśnej są lasy, które zajmują ponad $\frac{3}{4}$ powierzchni miasta (770 ha). Obejmują przede wszystkim Las Młochowski (ok. 600 ha), a w części zurbanizowanej: Leśny Park Miejski, Stawisko i wiele innych terenów położonych na działkach budowlanych.
- Bogata flora Podkowy Leśnej sprzyja występowaniu licznych gatunków zwierząt.
- Podkowa Leśna została zaprojektowana przez Antoniego Jawornickiego w taki sposób, by tkankę miejską dostosować do uwarunkowań przyrodniczych zastanych na parcelowanym obszarze. Dlatego można uznać, że większa część miasta jest zagospodarowana i użytkowana w sposób zgodny z uwarunkowaniami środowiskowymi. Niemniej jednak istnieją pewne niezgodności w użytkowaniu i zagospodarowaniu obszaru z uwarunkowaniami przyrodniczymi i cechami środowiska. Odnoszą się one głównie do zabudowy i cmentarza zlokalizowanych w miejscach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych.
- Na terenie miasta występują formy ochrony przyrody, w tym: trzy rezerваты i zespół przyrodniczo-krajobrazowy oraz liczne pomniki przyrody w tym Aleja Lipowa. Ponadto cały obszar miasta znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

6 POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA

6.1 Strategia zrównoważonego rozwoju gminy

Strategia zrównoważonego rozwoju miasta ogrodu Podkowa Leśna na lata 2013-2025 przyjęta uchwałą nr 167/XXXIV/2013 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 14 listopada 2013 r.

Cele strategiczne wyznaczone w Strategii to: Nowoczesna infrastruktura komunalna, ochrona środowiska naturalnego i układu urbanistycznego Miasta Ogrodu, wszechstronny rozwój społeczny mieszkańców Miasta Ogrodu oraz rozwój przedsiębiorczości post-przemysłowej. Naczelny cel Strategii to realizacja koncepcji Miasta Ogrodu w XXI wieku zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

6.2 Podwarszawskie Trójmiasto Ogrodów

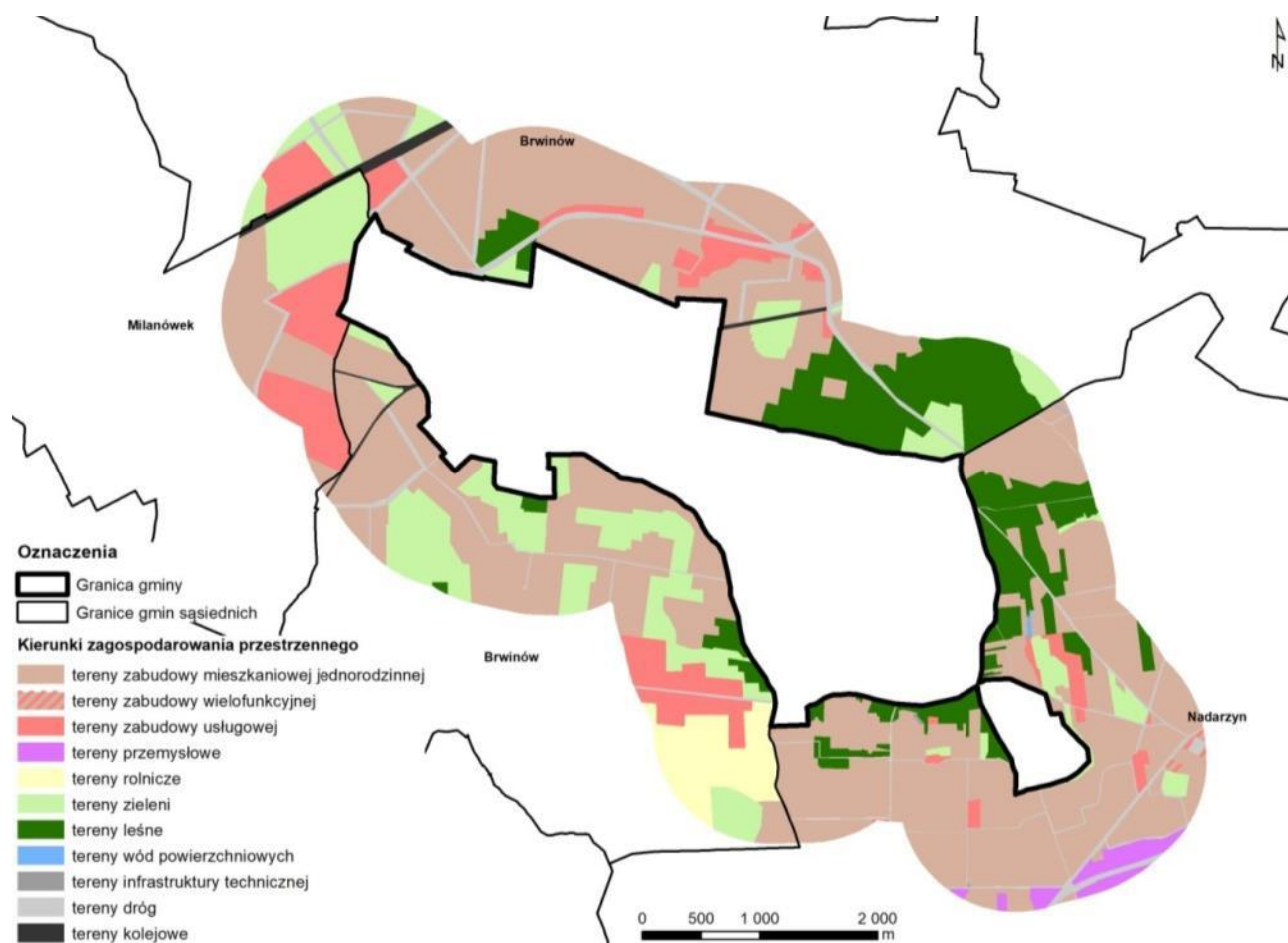
Wspólne Kierunki Rozwoju Gmin Obszaru Funkcjonalnego Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów przyjęte uchwałą nr 43/IX/2015 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 16 czerwca 2015 r.

Dokument ten formułuje tzw. *strategie sektorowe* wspólne dla gmin należących do Trójmiasta Ogrodów: Brwinów, Milanówek, Podkowa Leśna, są to: strategia transportu i komunikacji (większa dostępność, zwiększenie bezpieczeństwa, promocja alternatywnych środków transportu, spójny system komunikacji zbiorowej, spójny system ścieżek pieszo-rowerowych, rozwiązania ekologiczne), strategia zagospodarowania przestrzennego (spójna gospodarka przestrzenna, rewitalizacja przestrzeni miastotwórczych, estetyka przestrzeni miejskiej, uporządkowany charakter przestrzeni publicznych), ochrona środowiska (poprawa stanu zieleni, upowszechnienie zachowań proekologicznych, w tym nowych technologii grzewczych, poprawa jakości wód, ograniczenie zagrożeń i skutków zaburzeń w gospodarce wodnej), strategia w obszarze wsparcia dla osób w trudnej sytuacji życiowej, ochrony i promocji zdrowia oraz profilaktyki zdrowotnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa, strategia w zakresie kultury fizycznej i rekreacji, oświaty, wychowania i edukacji dorosłych oraz kultury i aktywizacji społecznej, strategia w obszarze rozwoju gospodarczego.

6.3 Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin sąsiednich

Przeanalizowano kierunki zagospodarowania przestrzennego w Studiach Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gmin sąsiednich: Milanówek, Brwinów, Nadarzyn (w promieniu 1 km wokół granic Miasta Podkowa Leśna): uchwałą Nr 159-III Rady Miejskiej w Brwinowie z dnia 14 kwietnia 2000 r., uchwałą nr 195/LV/98 Rady Miasta Milanówka z dnia 10 marca 1998 r. oraz uchwały Rady Gminy Nadarzyn: nr XLII/420/2014 z dnia 26 marca 2014 r., nr XXI.262.2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r.

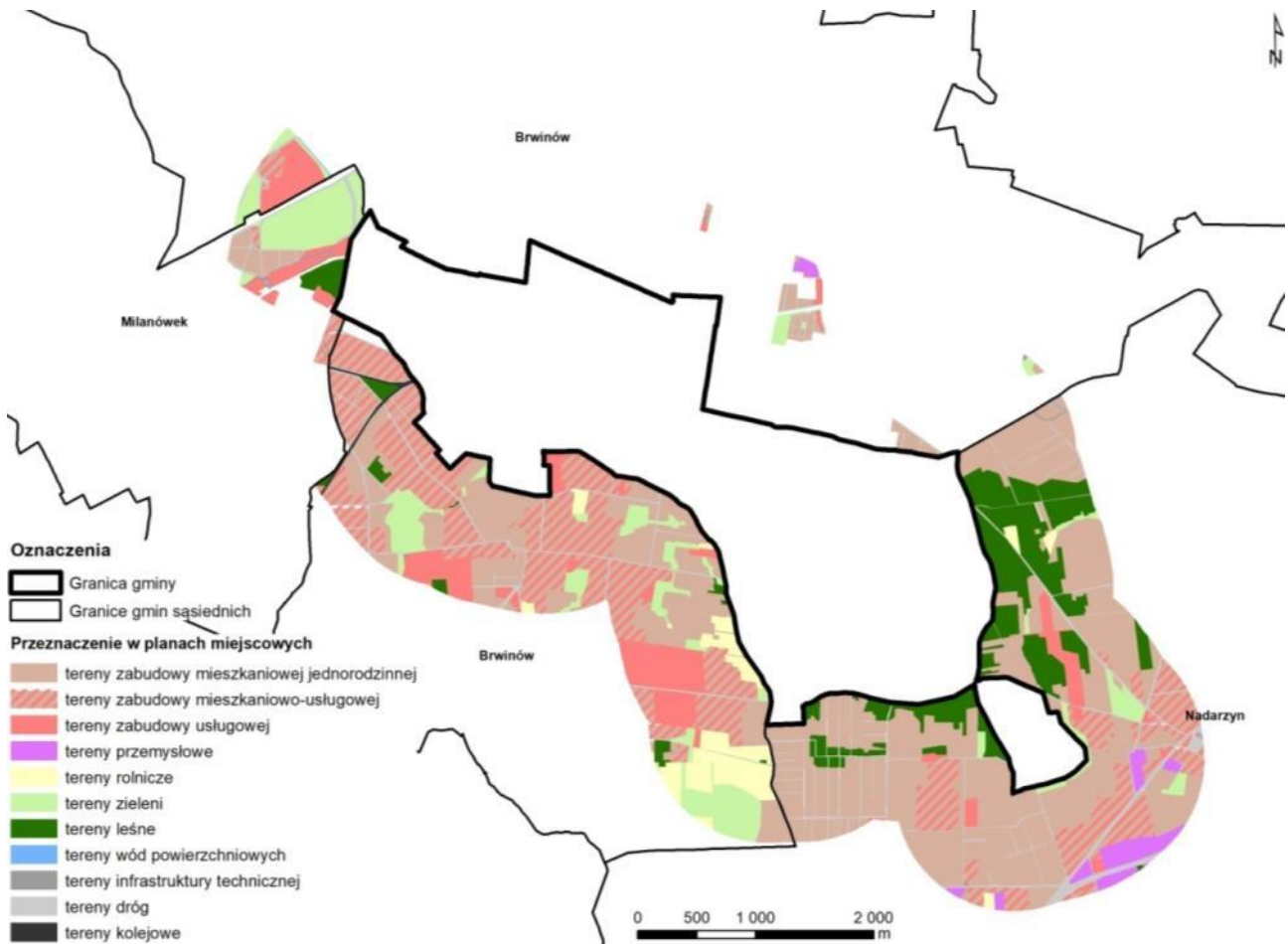
Większość terenów sąsiadujących z obszarem Podkowy Leśnej przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich. Dodatkowo, za południową granicą miasta (gmina Brwinów – Żółwin, Owczarnia) wyznaczono dużą powierzchnię terenów zieleni, oraz tereny rolnicze. Za zachodnią granicą miasta (gmina Milanówek), wyznaczono tereny usługowe i tereny zieleni, za północną granicą miasta (Brwinów – miasto) tereny usługowe zlokalizowano przy drodze wojewódzkiej nr 719, natomiast część terenów wokół Lasu Młochowskiego (gmina Brwinów i gmina Nadarzyn) to również tereny leśne [Rysunek 45].



Rysunek 45. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – SUiKZP gmin sąsiednich
Opracowanie własne na podst.: dokumenty gmin sąsiednich

6.4 Plany miejscowe gmin sąsiednich

Przeanalizowano przeznaczenie terenu w planach miejscowych gmin sąsiednich: Milanówek, Brwinów, Nadarzyn (w promieniu 1 km wokół granic gminy Podkowa Leśna). Nie wszystkie tereny objęte są obowiązującymi planami miejscowymi. Większość terenów za północną granicą miasta (Brwinów – miasto) nie posiada obowiązujących planów miejscowych [Rysunek 46].

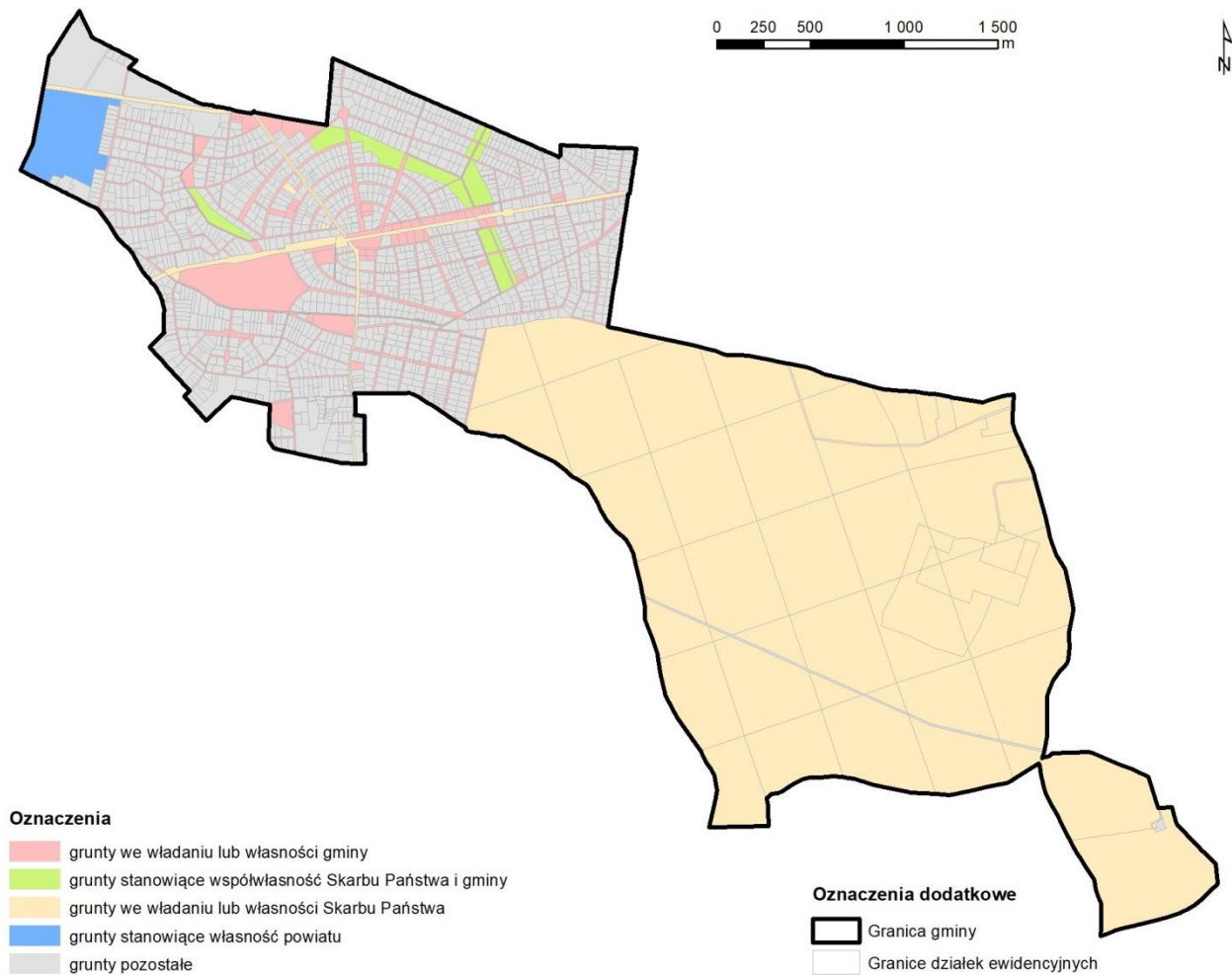


Rysunek 46. Przeznaczenie terenu w planach miejscowych gmin sąsiednich
Opracowanie własne na podst.: dokumentów gmin sąsiednich

W porównaniu z przeznaczeniem terenu w studiach, na znacznie większej powierzchni przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkaniowo-usługową. Zajmuje ona część terenów zieleni oraz terenów rolniczych wyznaczonych w studiach [Rysunek 46].

7 STAN PRAWNY GRUNTÓW

W podstawowej strukturze własności gruntów w Podkowie Leśnej przeważają grunty Skarbu Państwa – ponad 600 ha (prawie 60% powierzchni gminy), z uwagi na znajdujący się w granicach gminy Las Młochowski. Gmina jest właścicielem lub władającym ok. 8% powierzchni, są to głównie tereny dróg gminnych, część terenów rezerwatu Parów Sójek, Leśny Park Miejski, a także działki na których znajdują się m.in.: Publiczna Szkoła Podstawowa (ulica Jana Pawła II), Urząd Miasta, MOK. Powiat grodzicki jest właścicielem niecałych 2% powierzchni gminy – Stawiska. Niecałe 2% powierzchni stanowi również współwłasność Skarbu Państwa (60/100) i gminy (40/100), są to tereny zieleni w mieście. Prawie 30% powierzchni gminy – ok. 300 ha zajmują pozostałe grunty, w tym grunty będące własnością osób fizycznych [Rysunek 47].



Rysunek 47. Własność gruntów
Opracowanie własne na podst.: dane Urzędu Miasta

8 ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH, W TYM WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW PONADLOKALNYCH

W dokumentach strategicznych Miasta Ogrodu Podkowy Leśnej, uwzględniono zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych zawarte w dokumentach strategicznych o znaczeniu ponadlokalnym takich jak: Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, Plan Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego oraz Plan Zagospodarowania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy (tzw. MOFW). Uwzględnienie ww. zadań jest zatem przeniesieniem do ustaleń studium pewnych podjętych już ustaleń organów administracji publicznej lub sejmiku RP.

Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku odnosi się do terenów o wyjątkowych walorach kulturowych i przyrodniczych. Wyznaczono w niej cele strategiczne takie jak: *poprawa dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego*

oraz cele ramowe, uzupełniające cele strategiczne, takie jak: *wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia.*

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz Plan Zagospodarowania Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy (tzw. MOFW) w kilku punktach odnoszą się do terenu miasta Podkowa Leśna. Plan uwzględnia przede wszystkim inwestycje celu publicznego z zakresu komunikacji:

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

W planie województwa nie wskazano dla obszaru Podkowy Leśnej konkretnych innych inwestycji celu publicznego (poziom regionalny – wiążące ustalenia Planu jak i poziom krajowy i lokalny) np. w zakresie: gospodarki odpadami, infrastruktury społecznej, kultury, ochrony zdrowia, edukacji, transportu zbiorowego, systemów energetycznych, infrastruktury wodnokanalizacyjnej, gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.

Podkowa Leśna określona jest w MOFW jako jeden z lokalnych ośrodków "satelickich", zlokalizowanych w strefie zewnętrznej ośrodka rdzeniowego, którym jest Warszawa. Elementem wyróżniającym Podkowę Leśną w obszarze województwa i MOFW jest układ urbanistyczny miasta-ogrodu ponadto obszar miasta wskazany jest jako obszar o istotnym znaczeniu dla ww. rejonów ze względu na ochronę krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej stanowiąc element pasma przyrodniczo-kulturowego - kolei Warszawsko-Wiedeńskiej i WKD. Plan województwa i MOFW postulują utworzenie na terenie Podkowy Leśnej parku kulturowego miasta-ogrodu oraz działania mające na celu m.in. ochronę, rewitalizację i rewaloryzację obiektów i obszarów zabytkowych. Przez teren Podkowy Leśnej zaplanowano przebieg dwóch tras rowerowych o zasięgu regionalnym stanowiąc element sieci szkieletowej tras rowerowych – ze względu na skalę opracowania planu nie możliwe jest jednak wskazanie ich dokładnego przebiegu.

W planie uwzględniono położenie i specyfikę Podkowy Leśnej oraz wskazano szereg postulatów i rekomendacji. Jako postulaty i rekomendacje określono te inwestycje i działania organizacyjne, które nie zostały ustalone w dokumentach, o których mowa w art. 39 ust. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a stanowią realizację celów rozwojowych zawartych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w planie MOFW. Zapisy te mogą stanowić propozycje rozwiązań przestrzennych przy formułowaniu stanowisk i wniosków samorządu województwa do polityki przestrzennej państwa oraz jako elementy fakultatywne – do uwzględnienia w dokumentach planistycznych gminy. Do postulatów i rekomendacji zaliczono np. budowę autostradowej obwodnicy Warszawy z powiązaniem z CPK (bez wskazania jej konkretnej lokalizacji). W Planie postuluje się działania w systemie dróg dotyczące m.in.:

- przekazywania dróg krajowych i wojewódzkich do niższych kategorii zarządzania jeżeli nie spełniają warunków technicznych i funkcjonalnych dla danej drogi;
- podnoszenia poziomu bezpieczeństwa przez: realizację chodników, dróg dla rowerów, przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów;
- działania poprawiające bezpieczeństwo ruchu, w tym m. in.: strefowanie prędkości pojazdów, fizyczne środki uspokajania ruchu (progi zwalniające, wyniesione przejścia dla pieszych, azyle dla pieszych, wyniesione skrzyżowania, małe ronda).
- przebudowy dróg zgodnie z wynikami okresowych kontroli stanu technicznego, badań natężenia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego.

W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody w Planie województwa i MOF postuluje się m.in. następujące działania:

- zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP,
- ochronę prawną korytarzy ekologicznych poprzez wpisanie do MPZP,
- dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej sprzyjającej retencji wód opadowych, głównie w miastach,
- zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w tym starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, śródpolnych oczek wodnych oraz ich ochrona poprzez zapisy w dokumentach planistycznych gmin,
- planowanie oraz realizacja obszarów i obiektów zielonej infrastruktury, jako czynników mających wpływ na organizację przestrzeni (kształtowanie struktur osadniczych) oraz zapewnienie w niej udziału funkcji przyrodniczo-rekreacyjnych, w tym wyznaczanie, zachowanie i kształtowanie terenów biologicznie czynnych,
- rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego w Planie postuluje się m.in. następujące działania:

- identyfikację wartościowych obiektów i obszarów dóbr kultury współczesnej o charakterze ponadlokalnym oraz ich ochronę poprzez ustalenia w gminnych, dokumentach planistycznych (w tym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego),
- zachowanie ładu przestrzennego lub jego kreowanie, szczególnie w miejscach o istotnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego poprzez: ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi w oparciu o ochronę pola ekspozycji i panoram oraz eksponowanie dominant architektonicznych; kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca (m.in. miasta-ogrody),
- adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych,
- współpracę międzyregionalną w zakresie zachowania i wykorzystania zasobów dziedzictwa kulturowego (tradycji historycznych, śladów osadnictwa, dziedzictwa kultury ludowej) dla rozwoju produktów turystyki kulturowej.

W planie województwa oraz planie MOFW nie wskazano dla obszaru Podkowy Leśnej konkretnych inwestycji celu publicznego związanych z ochroną środowiska i zasobów przyrody oraz bioróżnorodności i krajobrazu. Plan określa ogólnie m.in. następujące działania: utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, ochrona obszarów o charakterystycznym krajobrazie, przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione, a także włączanie obszarów cennych przyrodniczo wokół Warszawy, w tym objętych ochroną, w struktury zielonego pierścienia. Jednak w planie województwa i MOFW nie wyznaczono terenów tworzących zielony pierścień Warszawy - są jedynie wskazane tereny o potencjale do kształtowania zielonego pierścienia Warszawy oraz tereny poprawiające spójność zielonego pierścienia Warszawy. Podkowa Leśna położona jest w zasięgu terenów poprawiających spójność zielonego pierścienia Warszawy – gdyż jej obszar w całości położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK). Ponadto część miasta wskazana jest jako tereny o potencjale do kształtowania zielonego pierścienia Warszawy – Las Młochowski. Zgodnie z planem województwa Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) pełni również funkcję korytarzy ekologicznych. Ponadto w zakresie ochrony lasów w planie określa się m.in. uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki w szczególności w lasach ochronnych, lasach o szczególnych walorach przyrodniczych, na terenach przyrodniczo wrażliwych (wydmowych, podmokłych, na znacznych spadkach terenu) oraz pełniących funkcje rekreacyjne (...) w otoczeniu miast. W zakresie ochrony wód określa się m.in. zwiększenie retencji wodnej poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, retencję wód opadowych.

Jak już wspomniano w Planie województwa i MOFW nie wskazano dla obszaru Podkowy Leśnej inwestycji celu publicznego polegających na lokalizacji nowych linii przesyłowych w zakresie systemu elektroenergetycznego, gazowego, czy paliw płynnych oraz nowych inwestycji komunikacyjnych. Jednak biorąc pod uwagę ogólne zapisy planu odnoszące się do przesądzeń lokalizacyjnych dla takich elementów zagospodarowania t.j. braku ustalenia ich dokładnego przebiegu w planie województwa okazać się może że realizacja inwestycji tego typu nastąpi na podstawie odpowiedniej decyzji.

9 STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

9.1 Komunikacja drogowa

Przez północno-zachodnią część miasta przebiega ważny w skali lokalnej i ponadlokalnej szlak komunikacyjny – droga wojewódzka nr 719 (Warszawa – Pruszków – Milanówek – Grodzisk Mazowiecki – Żyrardów – Kamion). Jest to droga o klasie głównej ruchu przyspieszonego (tzw. GP). Połączenie jej z centrum miasta zapewnia droga powiatowa – ul. Brwinowska. Zgodnie z Generalnymi Pomiarami Ruchu wykonanymi na zamiejskiej sieci dróg wojewódzkich w latach

2010 i 2015 droga 719 na odcinku od Otrębus do Milanówka (odcinek na którym położona jest Podkowa Leśna) odnotowano ruch o wielkości odpowiednio 18231 i 17431 pojazdów na dobę. Analizując wyniki pomiarów ruchu w ostatnich latach na drodze 719 zauważalny jest nieznaczny spadek ruchu na odcinkach pomiędzy Pruszkowem, a Milanówkiem. Sytuacja ta spowodowana jest zapewne wybudowaniem w 2012 roku autostrady A2, która przejęła część ruchu pomiędzy Warszawą, a Grodziskiem Mazowieckim.

Tabela 12. Pomiary ruchu w latach 2010 i 2015 na drodze wojewódzkiej nr 719

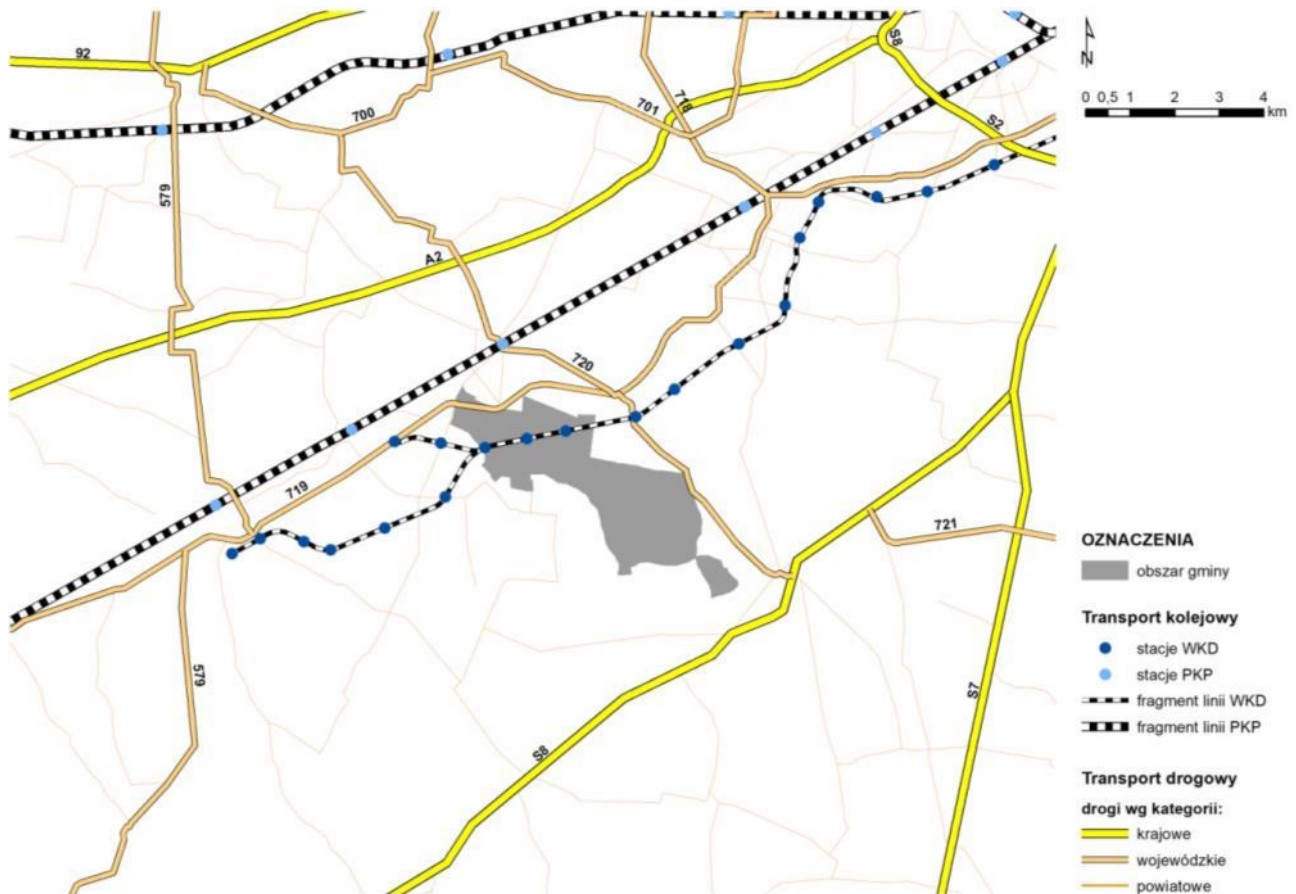
Rok pomiaru	Nr drogi	Odcinek	Długość odcinka (km)	Liczba pojazdów ogółem (na dobę)	Motocykle	Sam. Osobowe, Mikrobusy	Lekkie samochody ciężarowe (dostawcze)	Sam. ciężarowe		Autobusy	Ciągniki rolnicze
								Bez przyczepy	Z przyczepą		
2010	719	Otrębusy – Milanówek	6,2	18231	109	15734	1294	547	529	18	0
2015	719	Otrębusy – Milanówek	6,2	17431	122	15706	1063	331	192	17	0

Opracowanie własne na podst.: dane GDDKiA

Podkowa Leśna leży również w zasięgu innej drogi wojewódzkiej – nr 720 (Błonie – Brwinów – Otrębusy – Nadarzyn). Jest to droga o klasie głównej (tzw. G). Ma ona jednak marginalne znaczenie dla obsługi komunikacyjnej miasta, gdyż biegnie przy granicy Lasu Młochowskiego w gminie Brwinów i nie ma bezpośrednich połączeń z *miejską* częścią Podkowy Leśnej. Z tej drogi obsługiwany jest natomiast ośrodek dla uchodźców położony na obszarze Podkowy Leśnej w Lesie Młochowskim [Rysunek 48].

Przez teren Podkowy Leśnej przebiegają dwie drogi powiatowe (o długości 2,1 km) – ulica Brwinowska i jej przedłużenie – ulica Jana Pawła II. Są to drogi, które obecnie prowadzą największy ruch na obszarze miasta (nie licząc dróg wojewódzkich). Przed wszystkim łączą miasto Brwinów z terenami Owczarni i Żółwina – miejscowości położonych również w gminie Brwinów, ale oddzielonych przestrzennie i funkcjonalnie przez miasto Podkowa Leśna. Ponieważ drogi te przebiegają przez centralną część Podkowy Leśnej, to stanowią jednocześnie jedno z głównych źródeł uciążliwości. Z punktu widzenia funkcjonowania miasta korzystna byłaby sytuacja gdyby zarządzającym tą drogą był Burmistrz Miasta Podkowa Leśna.

Obecnie we władaniu Miasta znajduje się również 43,58 km dróg gminnych. Prawie wszystkie drogi położone na obszarze miasta są drogami publicznymi. Sytuacja taka powoduje, że na obszarze Podkowy Leśnej zapewniony jest bardzo dobry dostęp do dróg publicznych. Gęsta sieć i znaczna liczba dróg gminnych powoduje jednak wysokie sumaryczne koszty remontów, przebudowy i utrzymania sieci drogowej dla miasta.



Rysunek 48. Położenie miasta na tle głównych szlaków komunikacyjnych
Opracowanie własne

9.2 Komunikacja kolejowa

Na terenie miasta zlokalizowane są trzy przystanki Warszawskiej Kolei Dojazdowej WKD: Podkowa Leśna Zachodnia, Podkowa Leśna Główna i Podkowa Leśna Wschodnia. Jest to kolej o charakterze wyłącznie pasażerskim i zapewnia dogodne połączenia m.in. z Warszawą, Grodziskiem Mazowieckim, Milanówkiem i Pruszkowem.

Na podstawie pomiarów ruchu przeprowadzonych na terenie Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów od 5 do 16 października 2015 roku (w poniedziałki, wtorki, środy i czwartki w godzinach 6:00-18:30) policzono, ile osób korzysta z transportu kolejowego na stacjach WKD zlokalizowanych na obszarze Podkowy Leśnej. Okazuje się, że w badanym okresie pięćdziesięciu godzin najwięcej osób korzystało z transportu ze stacji Podkowa Leśna Główna 7274 osoby czyli 1819 osób dziennie. Na pozostałych stacjach ruch był mniejszy: Podkowa Leśna Wschodnia – 609, Podkowa Leśna Zachodnia – 359 osób dziennie.

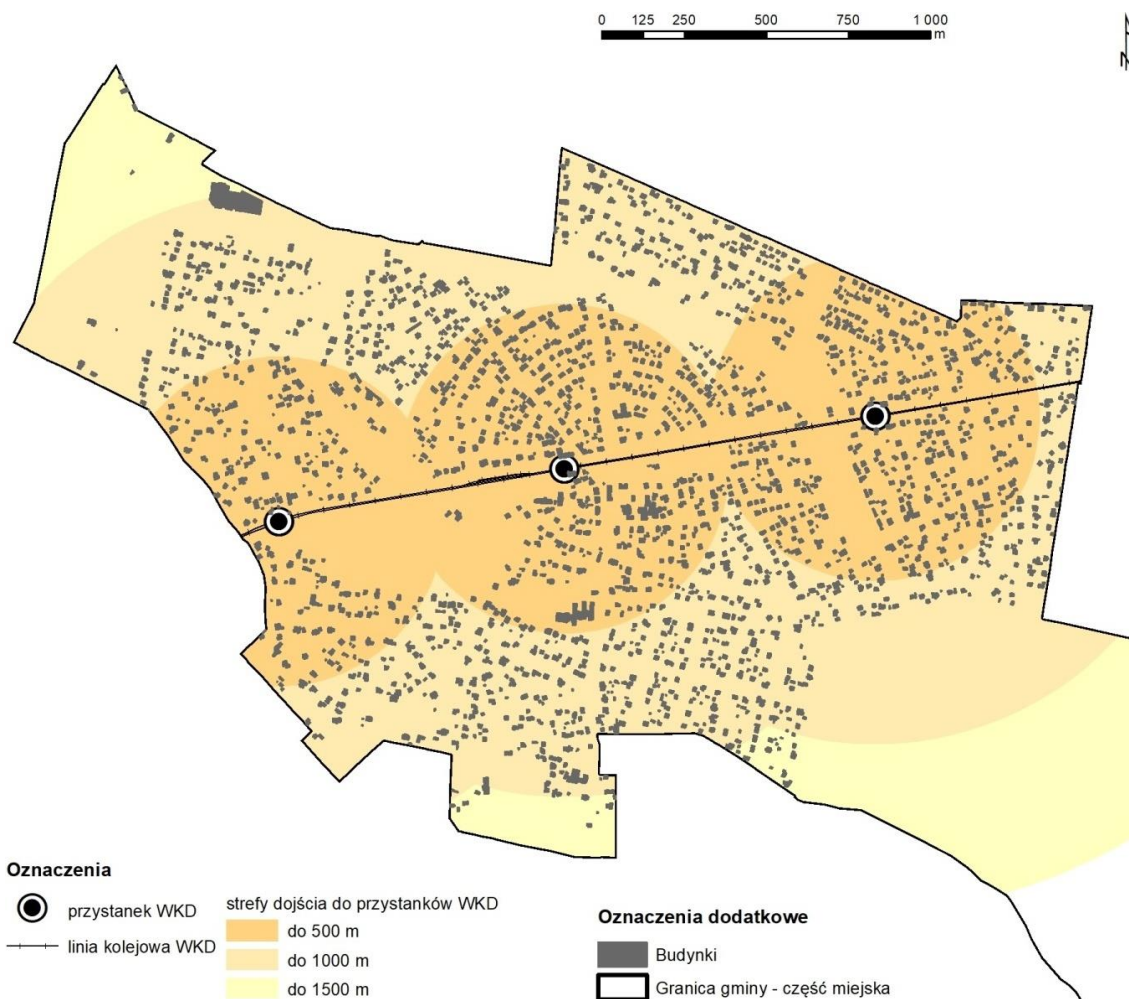
Tabela 13. Pomiary ruchu na stacjach WKD

Nazwa stacji	Razem	Wysiadło	Wsiadło	Wysiadło (średnia ruchu dla jednego dnia)	Wsiadło (średnia ruchu dla jednego dnia)	Razem (średnia ruchu dla jednego dnia)
Podkowa Leśna Główna	7274	3216	4058	804	1015	1819

Nazwa stacji	Razem	Wysiadło	Wsiadło	Wysiadło (średnia ruchu dla jednego dnia)	Wsiadło (średnia ruchu dla jednego dnia)	Razem (średnia ruchu dla jednego dnia)
Podkowa Leśna Wschodnia	2434	1106	1328	277	332	609
Podkowa Leśna Zachodnia	1435	653	782	163	196	359

Opracowanie własne na podst.: Studium komunikacyjne obejmujące wszystkie gałęzie transportu pasażerskiego i towarowego na obszarze PTO

W historii rozwoju miast linie kolejowe i zlokalizowane na nich przystanki były i są czynnikiem pełniącym funkcje centro-twórcze. Dlatego w promieniu ok. 500 m od przystanków (szczególnie tych, z których korzysta większa liczba mieszkańców) wskazane jest planowanie i realizacja funkcji wykorzystujących w sposób najbardziej efektywny ekonomiczne zalety takiej lokalizacji – jak np. obiekty usług zarówno publicznych jak i komercyjnych. Rozmieszczenie przystanków WKD na terenie Podkowy Leśnej jest szczególnie korzystne, gdyż odległość pomiędzy nimi nie przekracza 1000 m. Niewielkie rozmiary miasta, wzajemna bliskość poszczególnych przystanków oraz największa popularność wśród podróźnych stacji Podkowa Leśna Główna powodują, że w ostatnich latach lokalizacja obiektów usługowych koncentruje się w centralnej części miasta. Obiekty takie istniejące niegdyś w sąsiedztwie przystanków Podkowa Leśna Wschodnia i Zachodnia przestały funkcjonować.



Rysunek 49. Strefy dojazdu do przystanków WKD

Opracowanie własne

9.3 Zaopatrzenie w wodę

W sieć wodociągową wyposażony jest cały obszar miasta, jej budowa została ukończona w 2008 roku. Większość mieszkańców korzysta z miejskiej sieci wodociągowej (86%, według danych GUS) [Tabela 16]. Na terenie gminy znajdują się dwa ujęcia wody, zlokalizowane w Leśnym Parku Miejskim.

Tabela 14. Długość sieci wodociągowej i odsetek osób korzystających z niej

Rok	Sieć wodociągowa [km]	Osoby korzystające z instalacji [%]
2011	44,2	56,9
2012	44,2	60,4
2013	44,2	61,2
2014	44,2	86,3
2015	44,2	86,7
2016	44,3	85,5
2017	44,3	86,2
2018	44,3	86,3
2019	44,3	86,4
2020	44,3	86,4

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

9.4 Odprowadzanie ścieków

W sieć kanalizacyjną wyposażony jest cały obszar miasta, jej budowa została ukończona w 2008 roku. Większość mieszkańców korzysta z miejskiej sieci kanalizacyjnej (86%, według danych GUS) [Tabela 16]. Ścieki odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim.

Tabela 15. Długość sieci kanalizacyjnej i odsetek osób korzystających z niej

Rok	Sieć kanalizacyjna [km]	Osoby korzystające z instalacji [%]
2011	47,1	56,6
2012	47,1	58,6
2013	47,1	61,3
2014	47,1	86,0
2015	47,1	87,1
2016	47,1	85,4
2017	47,1	86,0
2018	47,1	86,0
2019	47,1	86,2
2020	47,1	86,1

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

9.5 Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie w gaz odbywa się poprzez gazociąg średniego ciśnienia (droga wojewódzka nr 719). Większość mieszkańców korzysta z sieci gazowej (85%, według danych GUS) [Tabela 16].

Tabela 16. Długość sieci gazowej i odsetek osób korzystających z niej

Rok	Sieć gazowa [km]	Osoby korzystające z instalacji [%]
2011	40,2	80,2
2012	39,6	83,7
2013	39,9	86,0
2014	40,4	86,9
2015	40,4	86,8
2016	40,3	84,3
2017	39,4	83,6
2018	39,4	87,0
2019	39,4	85,8
2020	39,4	85,3

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

9.6 Zaopatrzenie w energię elektryczną

Podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną są dwie stacje transformatorowe RPZ 110/15 kV, zlokalizowane w Brwinowie i Pruszkowie. Stacja RPZ *Brwinów* zasilana jest linią 110 kV poprowadzoną z stacji rozdzielczej 220/110 kV w Sochaczewie, stacja RPZ *Pruszków 2* – linią 110 kV poprowadzoną z RPZ *Pruszków 1*, prowadzącą następnie do stacji rozdzielczej 220/110 kV w Morach. Stacje „*Brwinów*” oraz *Pruszków 2* połączone są linią 110 kV biegnącą wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719, na terenie gminy Podkowa Leśna znajduje się ok. 1250 m linii, w znacznej części skablowanej (ok. 1150 m), tylko na odcinku ok. 100 m linia zrealizowana jest jako napowietrzna. Ze stacji wyprowadzone są linie średniego (15 kV) napięcia zasilające stacje

transformatorowe SN/nn. Jedynym odbiorcą na terenie gminy zasilanym po średnim napięciu jest Galeria Podkowa. Około 25% linii 15 kV oraz około 5% linii 0,4 kV poprowadzonych jest za pomocą kabli podziemnych. Pozostała część wykonana jest w technologii naziemnej.

9.7 Gospodarowanie odpadami

Głównym źródłem odpadów komunalnych są gospodarstwa domowe – w znacznie mniejszym stopniu również sektor usług. Miasto prowadzi gospodarkę odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Podkowa Leśna. Na terenie Miasta Podkowa Leśna nie występują instalacje do odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Odpady są przekazywane do Regionalnych Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych mieszczących się poza Miastem, w zależności od frakcji odpadów.

9.8 Światłowód

Miasto, jako jedno z niewielu w Polsce ma obecnie pełne pokrycie siecią światłowodową. Położono światłowody, które docelowo umożliwią szybki dostęp do internetu w prawie 1300 gospodarstwach domowych. W pierwszej kolejności podłączono jednostki oświatowe, wszystkie podkowińskie budynki publiczne: przychodnie, CKiIO, bibliotekę, Urząd Miasta, pompownie, kamery monitoringu i stacje uzdatniania wody. Wszyscy, którzy zadeklarowali chęć posiadania superszybkiego internetu, powinni mieć dostęp do sieci o prędkości co najmniej 100Mb/s. Podkowa Leśna jest liderem Projektu powołania Mazowieckiej Unii Światłowodowej.

10 OBIEKTY I TERENY CHRONIONE ORAZ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Układ urbanistyczny, zabudowa i zieleń Miasta Ogrodu Podkowa Leśna wpisane są do rejestru zabytków. Ponadto wśród obszarów wpisanych do rejestru są również: park krajobrazowy w Stawisku oraz Leśny Park Miejski. Dodatkowo do rejestru zabytków wpisanych jest dziewięć obiektów. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²²⁵ pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga między innymi zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z niego²²⁶. Zabytki wpisane do rejestru zabytków wymieniono i opisano szczegółowo w rozdziale 4.1.1, natomiast zabytki objęte ustaleniem ochrony – w rozdziale 4.1.2.

²²⁵ Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.

²²⁶ Tamże, art. 36 ust. 1.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²²⁷ ochronie i opiece bez względu na stan zachowania podlega będący zabytkiem nieruchomym krajobraz kulturowy²²⁸. 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 środowiska²²⁹. W ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody²³⁰ wartości kulturowe chronione są na obszarach objętych formami ochrony przyrody. Zasady ochrony środowiska, rozumianego jako *ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka*²³¹, i warunki korzystania z jego zasobów – a więc również krajobrazu kulturowego, określa ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska²³². Krajobraz kulturowy w Podkowie Leśnej jest zatem chroniony prawnie na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami. Mowa tu o obszarach rezerwatów przyrody i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oraz obszarach wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto chronione są również elementy tworzące krajobraz kulturowy Podkowy Leśnej: pomniki przyrody oraz zabytki wpisane do rejestru lub objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony środowiska związane są z występowaniem form ochrony przyrody wymienionych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody²³³. Są to trzy rezerваты przyrody i jeden zespół przyrodniczo-krajobrazowy, ponadto miasto znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu. Z tym związane są zakazy dotyczące zagospodarowania przestrzennego. Należy mieć na uwadze, że ustalenia dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują na całym obszarze miasta, również na terenach objętych innymi formami ochrony przyrody [

Tabela 17]. Obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody wymieniono i opisano szczegółowo w rozdziale 5.5.3.

Tabela 17. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony środowiska

Lp.	Zakazy	Rezerwat Parów Sójek	Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego	Rezerwat Zaborów	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski

²²⁷ Tamże.

²²⁸ Tamże, art. 6 ust. pkt 1 lit. a.

²²⁹ Dz. U. 2022 poz. 503, art. 10 ust. 1 pkt 2 i 3.

²³⁰ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

²³¹ Dz. U. 2020 poz. 1219 z późn. zm., art. 3 pkt 39.

²³² Tamże

²³³ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

Lp.	Zakazy	Rezerwat Parów Sójek	Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego	Rezerwat Zaborów	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski
1.	budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje
2.	lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych	nie obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje
3.	umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	obowiązuje
4.	zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	obowiązuje
5.	zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów leśnych w pasie 200 m od granic rezerwatu z wyjątkiem realizacji inwestycji liniowych celu publicznego	nie obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje
6.	realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko	nie obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje

Lp.	Zakazy	Rezerwat Parów Sójek	Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego	Rezerwat Zaborów	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski
7.	użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzenia, zanieczyszczenia i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje
8.	niszczenia gleby	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje
9.	wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje
10.	zmiany stosunków wodnych i regulacji rzek	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje
11.	prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje
12.	przebywania	nie obowiązuje	nie obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje
13.	przebywania poza miejscami wyznaczonymi	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje
14.	ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem wyznaczonych szlaków i tras narciarskich	obowiązuje	obowiązuje	obowiązuje	nie obowiązuje	nie obowiązuje

Opracowanie własne na podst.: Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.), art. 15 ust. 1; Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 sierpnia 1980 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. z 1980 r. Nr 19, poz. 94), art. 14; Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 lipca 1984 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. 1984 nr 17 poz. 125), art. 16; Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 lipca 1977 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. 1977 r. nr 19 poz. 107), art. 15 ust. 1; Zarządzenia Nr 17 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2012 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego” (Dz. U. 2012 poz. 6546), art. 2 ust. 2, art. 7.

W promieniu 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa będącego pomnikiem przyrody obowiązuje między innymi zakaz zmiany sposobu użytkowania oraz zakaz przekształcania obiektu lub obszaru²³⁴.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku²³⁵ określa wartości progowe poziomów hałasu w środowisku, których przekroczenie powoduje zaliczenie obszaru, na którym poziom hałasu przekracza poziom dopuszczalny, do kategorii terenu zagrożonego hałasem. Na terenie objętym opracowaniem podstawowymi źródłami hałasu są szlaki komunikacyjne – drogi i linia kolejowa. Zróżnicowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określa się wskaźnikami hałasu:

- L_{DWN} , L_N – wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem,
- L_{AeqD} i L_{AeqN} – wskaźniki mają zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby).

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku są zależne od sposobu użytkowania terenów i przedstawiają się jak w tabeli [Tabela 18].

Tabela 18. Dopuszczalne poziomy hałasu

Lp.	Użytkowanie terenu	Dopuszczalny poziom hałasu [dB]	
		pora dzienna	pora nocna
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	64	59
2.	Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży	64	59
3.	Tereny domów opieki społecznej	64	59
4.	Tereny zabudowy zagrodowej	68	59
5.	Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	68	59
6.	Tereny mieszkaniowo-usługowe	68	59

Opracowanie własne na podst.: rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2003 nr 192 poz. 1883).

Dla Podkowy Leśnej nie sporządzono mapy akustycznej, a tym samym, nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania. Niemniej jednak przy planowaniu funkcji użytkowych należy wziąć pod uwagę fakt oddziaływania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, a także usług oświaty i innej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów rekreacyjnych.

Elementy infrastruktury sanitarnej, które powodują ograniczenia w zagospodarowaniu w Podkowie Leśnej, to przede wszystkim: cmentarz oraz ujęcia wód podziemnych.

W północnej części miasta znajduje się teren cmentarza, którego bezpośrednie otoczenie ze względów sanitarnych może być źródłem zanieczyszczeń środowiska. Strefa sanitarna od cmentarza z zakazem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły

²³⁴ Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz. 3635), art. 4.

²³⁵ t.j. Dz. U. 2014 poz. 112.

żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze, winna wynosić 150 m, przy czym może być zmniejszona do 50 m, jeśli teren w odległości 50-150 m od cmentarza wyposażony jest w sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do niej podłączone (według Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze).

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*²³⁶, która dotyczy obszaru zasilania ujęcia wody²³⁷. Na terenie ochrony bezpośredniej należy między innymi *gospodarować teren zielenią*²³⁸. Ujęcia wód zlokalizowane są w Leśnym Parku Miejskim (dwa ujęcia). Ich strefy ochronne to tereny ogrodzone wokół ujęć.

Obszarami problemowymi są również te położone w strefie oddziaływania napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV, gdzie lokalizowanie zabudowy (szczególnie związanej z pobytem ludzi) powinno być ograniczone, a ewentualna realizacja budynków związanych z pobytem ludzi wymaga przeprowadzenia pomiarów oddziaływania linii. W związku ze skablowaniem ww. linii problem ten dotyczy obecnie jedynie małego fragmentu działek ewidencyjnych nr 4/1 i 4/2 w obrębie nr 1.

Ponadto, ograniczenia związane są także ze strefami ochronnymi od terenów kolejowych. Na terenie Podkowy Leśnej znajduje się linia kolejowa Warszawskiej Kolei Dojazdowej. W odległości do 4 m od granicy obszaru kolejowego nie mogą być wykonywane roboty ziemne, a w odległości od 4 do 20 m winny być uzgadniane z zarządcą infrastruktury. W odległości do 10 m od obszaru kolejowego i jednocześnie do 20 m od osi skrajnego toru nie mogą być sytuowane budynki i budowle (na mocy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej).

W związku z przebiegiem przez północno-zachodni fragment miasta drogi wojewódzkiej nr 719 tereny zlokalizowane po obu stronach tego uczęszczanego ciągu komunikacyjnego nie są predysponowane do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów wypoczynkowych i usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży. Uciążliwości komunikacyjne tej trasy (drgania, hałas, emisja spalin i pyłów) wskazują na zagospodarowanie terenów sąsiednich w formie pasów zieleni izolacyjnej lub zabudowy usługowej. Lokalizacja usług przy drodze wojewódzkiej cechuje się większą opłacalnością inwestycji, jest jednak niezgodna z historycznymi założeniami dla tych obszarów, ponadto występują tu niekorzystne warunki wodno-gruntowe dla budownictwa.

²³⁶ Tamże, art. 121.

²³⁷ Tamże, art. 122.

²³⁸ Tamże, art. 128.

Ograniczenia dla zabudowy wynikają także z przepisów dotyczących dróg publicznych tj. ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. Ustawa określa odległości w jakich mogą być usytuowane obiekty budowlane od krawędzi jedni dla poszczególnych rodzajów dróg.

Na obszarze Podkowy Leśnej występują tereny zamknięte obejmujące działki ewidencyjne o numerach: 4/1, 6/1, 8, 12/1, 12/2 obręb 16 oraz działka nr 33 obręb 10. 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. Zgodnie z obowiązującymi przepisami o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym o sposobie zagospodarowania terenów zamkniętych decyduje wojewoda.

Na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych²³⁹ na terenie Podkowy Leśnej ochronie podlegają grunty leśne. Wyłączenie ich z produkcji leśnej może nastąpić jedynie po wydaniu decyzji²⁴⁰.

Obecność lasów związana jest ponadto z ograniczeniami dotyczącymi odległości zabudowy od gruntów leśnych i terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na lasy. Wymagania określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie²⁴¹.

Wzdłuż rowu RS-11 występują tereny zagrożone podtopieniami, dla których ryzyko zalewania wynosi raz na 100 lat.

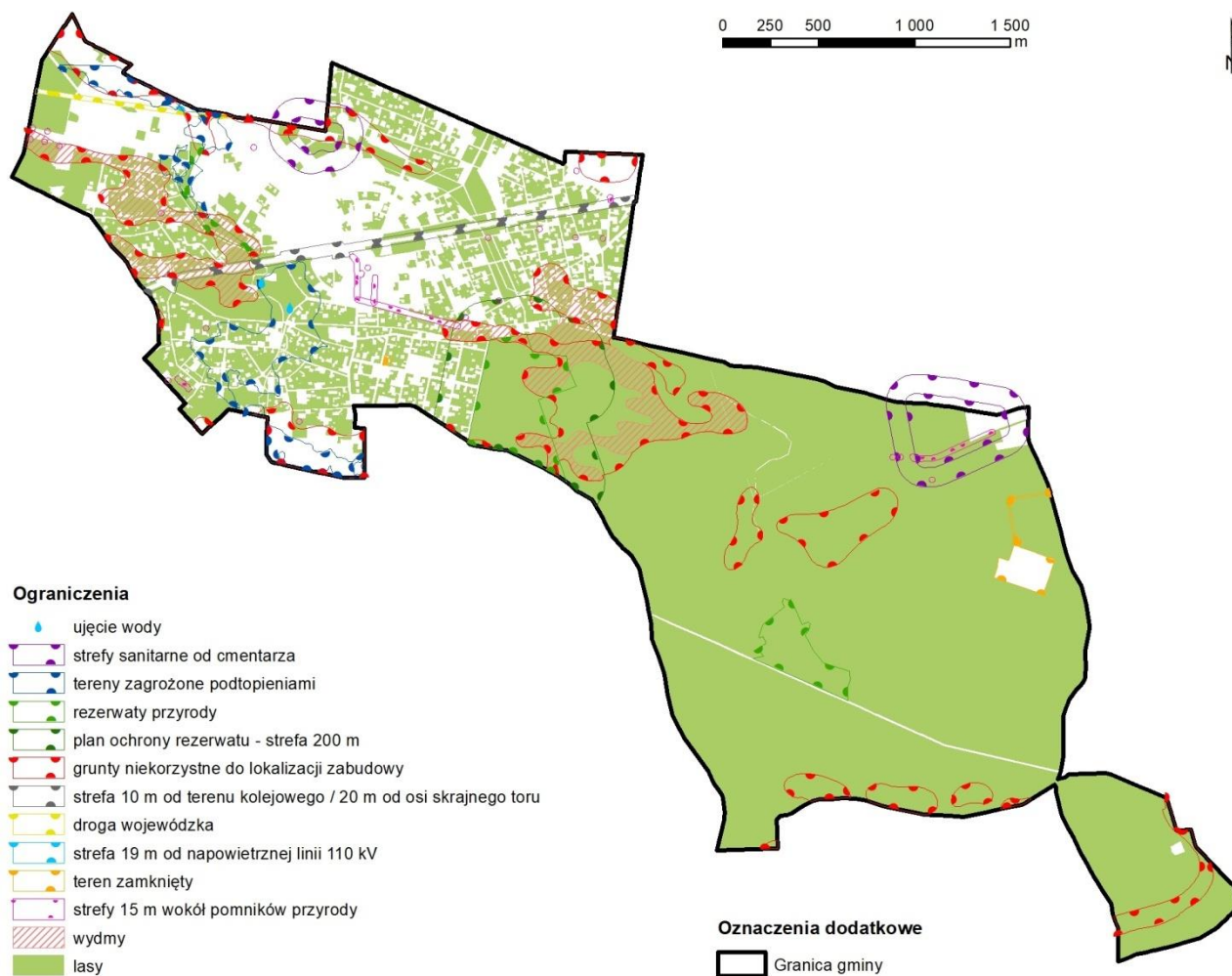
W zachodniej części miasta oraz w północno-centralnej części Lasu Młochowskiego występują ponad dziesięciometrowej wysokości wydmy, stanowiące wartość przyrodniczą i krajobrazową obszaru.

Niekorzystne grunty dla zabudowy to tereny o utrudnionych warunkach gruntowo-wodnych dla sadowienia budynków. Występują wzdłuż północnej granicy miasta, w obrębie wydmy oraz w południowych rejonach Lasu Młochowskiego.

²³⁹ Dz. U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.

²⁴⁰ Tamże, art. 11 ust. 1.

²⁴¹ Dz. U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.



Rysunek 50. Ograniczenia w zagospodarowaniu
Opracowanie własne

11 OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

12 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANE KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

12.1 Udokumentowane złoża kopalin

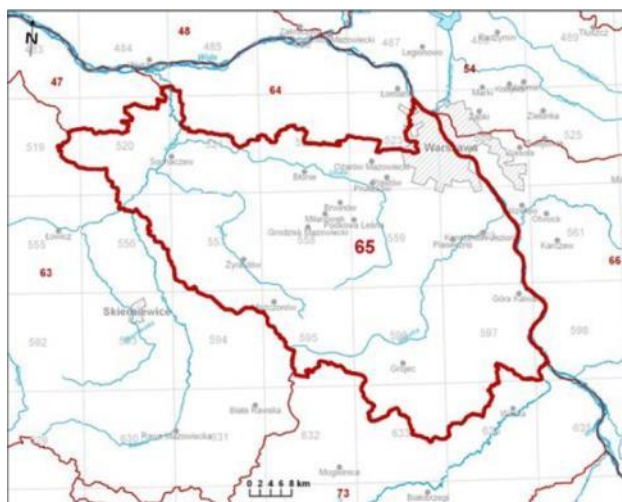
Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12.2 Główny zbiornik wód podziemnych

Podkowa Leśna położona jest na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych o numerze 2151 – subniecka warszawska – część centralna. Zbiornik ten jest nieudokumentowany (wstępnie rozpoznany). Jego szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 tys. m³/dobę, natomiast średnia głębokość ujęć – 180 m²⁴². To obszary o charakterze izolowanym, w których nie podaje się charakterystyki podatności na zanieczyszczenie płytkich wód podziemnych²⁴³.

12.3 Jednolite części wód podziemnych

Według obowiązującego aktualnie podziału obszaru Polski na jednolite części wód podziemnych (na lata 2022-2027 wydzielono 174 jednostki) Podkowa Leśna położona jest w jednostce o numerze 65 (PLGW200065). JCWPd 65 ma powierzchnię 3184,3 km² i położona jest na fragmentach województw: mazowieckiego i łódzkiego [Rysunek 51]. W tabeli, poza położeniem administracyjnym, przedstawiono również położenie geograficzne oraz hydrologiczne i hydrogeologiczne [Tabela 19]. W JCWPd 65 występują dwa piętra wodonośne: czwartorzędowy i paleogeńsko-neogeńskim [Tabela 20].



Rysunek 51. Położenie JCWPd 65

Źródło: JCWPd nr 65 – karta informacyjna

Tabela 19. Charakterystyka JCWPd 65

1.	Numer JCWPd		65
2.	Identyfikator UE		PLGW200065
3.	Powierzchnia [km²]		3184,3
4.	Położenie administracyjne		
5.	Województwo	mazowieckie	Powiat sochaczewski, m.st. Warszawa, warszawski zachodni, pruszkowski, grodziski, piaseczyński, żyrardowski, grójecki, białobrzegi, kozienicki, otwocki
		łódzkie	
7.	Współrzędne geograficzne		19°55'28.3702" -21°18'25.8324" 51°44'44.2402" -52°20'03.8977"
8.	Położenie geograficzne – region fizyczno-geograficzny (wg: Kondracki 2009)		
9.	Prowincja		Niż Środkowoeuropejski (31)

²⁴² Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018 [za:] Mapa hydrogeologiczna.

²⁴³ Tamże [za:] Duda R., Witczak S., Żurek A. 2011 Mapa wrażliwości wód podziemnych Polski na zanieczyszczenie 1:500000.

10.	Podprowincja		Niziny Środkowopolskie (318)		
11.	Makroregion	Nizina Środkowomazowieckie (318.7)	Mezoregiony	Równina Kutnowska (318.71), Równina Łowicko-Błońska (318.72), Kotlina Warszawska (318.73), Dolina Środkowej Wisły (318.75), Równina Warszawska (318.76)	
12.		Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8)		Wysoczyzna Rawska (318.83)	
13.	Położenie hydrologiczne i hydrogeologiczne				
14.	Dorzecze		Wisły		
15.	Region wodny RZGW		Środkowej Wisły RZGW Warszawa		
16.	Główne zlewnie (rząd zlewni)		Wisła (I), Jeziorka, Bzura (II)		
17.	Obszar bilansowy		Z-18 Bzura, Z-09 Wisła (L) od Pilicy do Bzury		
18.	Region hydrogeologiczny		I – mazowiecki		
19.	Zagospodarowanie terenu (wg: Corine Land Cover)				
20.	Obszary antropogeniczne [%]		13,15		
21.	Obszary rolne [%]		71,64		
22.	Obszary leśne i tereny zieleni [%]		14,51		
23.	Obszary podmokłe [%]		0,02		
24.	Obszary wodne [%]		0,68		

Opracowanie własne na podst.: JCWPd nr 65 – karta informacyjna

Występowanie wód podziemnych w utworach czwartorzędowych zależy jest od budowy geologicznej i ukształtowania terenu. Poziom wód gruntowych występuje tam, gdzie w strefie przypowierzchniowej pojawiają się gliny zwałowe. To poziom o zwierciadle swobodnym, lokalnie napiętym [Tabela 20]. Przypowierzchniowa warstwa ujmowana jest zwykle płytkimi studniami wierconymi. Zasilanie poziomu polega na bezpośredniej infiltracji opadów atmosferycznych i dodatkowo w dolinach rzek drenażem z niżej położonych poziomów wodonośnych. Drenaż naturalny odbywa się przez cieki i zbiorniki powierzchniowe.

Zwierciadło wodne poziomu wglębnego jest napięte, lokalnie swobodne [Tabela 20]. Poziom zasilany jest przez przesączanie się wód z poziomu przypowierzchniowego – poza dolinami rzek albo drenowany przez większe rzeki (Wisła, Utrata, Bzura, Jeziorka) za pośrednictwem poziomu przypowierzchniowego. Płytkie doliny małych cieków dla tego poziomu są strefą przepływu tranzytowego. Na obszarach wysoczyzn poziom ten zasila niżej zalegające poziomy miocenu i oligocenu.

Tabela 20. Charakterystyka pięter wodonośnych JCWPd 65

Lp	Piętro	czwartorzędowe		paleogeńsko-neogeńskie		
		gruntowy (Q1)	wglębny (Q2)	plioceński	mioceniński	oligoceniński
1.	Poziom					
2.	Stratygrafia	czwartorzęd	czwartorzęd	neogen (pliocen)	neogen (miocen)	paleogen (oligocen)
3.	Litologia	piaski	piaski z domieszką żwirów	piaski	piaski	piaski
4.	Charakterystyka wodonośna	porowy	porowy	porowy	porowy	porowy

5.	Charakter zwierciadła wody	swobodne, lokalnie napięte	napięte, lokalnie swobodne	napięte	napięte	napięte	
6.	Głębokość występowania warstw wodonośnych poziomu	2,9-15	5-115	60-130	135-210	160-233	
7.	Parametry hydrogeologiczne warstwy wodonośnej	miąższość [m]	5-10	5-80	<20	5-60	11-64
8.		wsp. filtracji [m/h]	brak danych	0,17-1,33	0,021-0,5	0,004-1,67	0,05-1,67
9.		przewodność [m²/h]	2,08-4,17, lokalnie 20,83	2,33-58,33	0,083-4,17	6-8,33	1,875- 11,58, lokalnie 20,83
10.		odsączalność/ zasobność	sprężysta średnia	sprężysta średnia	sprężysta średnia	sprężysta średnia	sprężysta średnia
11.	Typy chemiczne wód podziemnych	naturalne	–	HCO ₃ -Ca, HCO ₃ -Ca-Mg HCO ₃ -SO ₄ -Ca	–	HCO ₃ -Ca-Mg HCO ₃ -Ca-Na-Mg	HCO ₃ -Cl-Na-Ca HCO ₃ -Ca-Na-Mg HCO ₃ -Ca
12.		odbiegające od naturalnych	–	HCO ₃ -SO ₄ -Ca-Na, HCO ₃ -SO ₄ -Cl-Ca-Mg HCO ₃ -Ca-Na SO ₄ -Cl-HCO ₃ -Ca HCO ₃ -Ca SO ₄ -HCO ₃ -Cl-Ca HCO ₃ -NO ₃ -Ca HCO ₃ -Cl-SO ₄ -Ca	–	–	–

Źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018*. [za:] JCWPd nr 65 – karta informacyjna

Bazą drenażu pośredniego piętra wodonośnego czwartorzędu jest rynna brwinowska będąca obszarem zasilania dla poziomu miocenijskiego i oligocenijskiego. W rejonie Podkowy Leśnej brak jest izolacji między poziomami miocenijskim a oligocenijskim, a więc występuje tu intensywna wymiana wód, traktowane są one łącznie. Rynna brwinowska zasila także piętro paleogeńsko-neogeńskie.

Ocena stanu JCWPd nr 65 z 2012 roku wykazała, że stany: ilościowy i chemiczny są dobre oraz nie występuje ryzyko niespełnienia celów środowiskowych²⁴⁴.

²⁴⁴ Tamże [za:] JCWPd nr 65 – karta informacyjna.

Poziom oligoceński charakteryzuje się korzystnymi parametrami fizyko-chemicznym i bakteriologicznymi. Jest korzystny pod względem wymogów eksploatacyjnych. Z powodu nadmiernej eksploatacji w obrębie niecki warszawskiej wytworzył się lej depresyjny, przy czym zwierciadło wody ulega systematycznemu obniżaniu. Wody tego poziomu są chronione, a kolejne odwierty dopuszczane są tylko w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach. Poziom mioceński ma niekorzystne parametry i jest mało wydajny, nie jest eksploatowany ani w Podkowie Leśnej, ani w okolicy. Poziom plioceński ma bardziej korzystne od mioceńskiego parametry i jest bardziej wydajny, ale jego eksploatacja jest sporadyczna. Z tej warstwy woda czerpana jest w sąsiednim Milanówku. Ujęcia studzienne na analizowanym obszarze pozyskują wody z osadów czwartorzędowych. Ujęcia wód zlokalizowane są w Leśnym Parku Miejskim (dwa ujęcia). Ich strefy ochronne to tereny ogrodzone wokół ujęć.

12.4 Udokumentowane kompleksy składowania dwutlenku węgla

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują udokumentowane kompleksy składowania dwutlenku węgla.

13 TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują tereny górnicze.

14 WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wskazano natomiast tereny zagrożone podtopieniami, dla których ryzyko zalewania wynosi raz na 100 lat. Więcej na ten temat w rozdziale 5.1.2.

15 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

W chwili opracowania niniejszego Studium audyt krajobrazowy nie został jeszcze sporządzony – w związku z tym nie wniesiono rekomendacji i wniosków z niego płynących, dotyczących obszaru Podkowy Leśnej.

16 WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Problematyka zagadnień związanych z warunkami i jakością życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia omówiona została w rozdziale 18.3.1.

17 ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

W 2017 roku w miejsce dotychczas funkcjonującego Komisariatu Policji w Podkowie Leśnej został utworzony Posterunek Policji. Posterunek przy ulicy Brwinowskiej 17a czynny jest od poniedziałku do piątku w godz. 8.00-16.00, a w pozostałe dni w zależności od potrzeb służby. Po godzinie 16.00 teren Podkowy Leśnej patrolowany jest przez policjantów Komisariatu Policji w Milanówku oraz policjantów Komendy Powiatowej Policji w Grodzisku Mazowieckim.

W 2016 roku przyjęto Gminny Plan Zarządzania Kryzysowego Miasta Podkowa Leśna. Za zagrożenia o najwyższym (na terenie Podkowy Leśnej) stopniu prawdopodobieństwa, czyli średnio prawdopodobne, uznano: zagrożenia naturalne takie jak: nawalne opady deszczu oraz wichury i huragany, a także zagrożenia cywilizacyjne takie jak: katastrofy komunikacyjne i transportowe w transporcie lądowym oraz awarie urządzeń i instalacji wodno-kanalizacyjnych. W Planie opisano mechanizmy działań, zasady współdziałania, a także sposoby ograniczania strat i usuwania skutków zagrożeń.

18 ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU MIASTA

Analiza potrzeb i możliwości rozwojowych gminy została opracowana w celu:

- zbadania istniejącego stanu ekonomicznego, środowiskowego, społecznego, demograficznego oraz stanu zagospodarowania przestrzennego miasta,
- oszacowania prognozowanych zmian w strukturze demograficznej miasta i wynikających z nich ewentualnych potrzeb dla lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- oszacowania chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych,
- określenia ewentualnego zapotrzebowania na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę lub uzyskania informacji o tym, czy dotychczas przeznaczone pod zabudowę obszary są wystarczające lub przewyższające potrzeby miasta,
- wskazania lokalizacji terenów, które w pierwszej kolejności powinny zostać przeznaczone na cele inwestycyjne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- wskazania lokalizacji terenów, które nie są wskazane dla realizacji zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

- określenia możliwości i potrzeb finansowych gminy uwzględniających w szczególności realizację sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Niniejszą analizę wykonano w następujących etapach:

1. Analizy mające na celu oszacowanie maksymalnego, w skali gminy, zapotrzebowania na nową zabudowę – przeprowadzenie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i prognoz demograficznych;
2. Analiza stanu istniejącego i planistycznego:
 - a. wyznaczenie obszarów zabudowanych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
 - b. obliczenie chłonności terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
3. Określenie zapotrzebowania na tereny nowej zabudowy – porównanie maksymalnego, w skali gminy, zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
4. Określenie terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do lokalizacji zabudowy oraz obszarów niewskazanych do zainwestowania:
 - a. analiza tzw. kryteriów dodatnich dla określenia terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, które w pierwszej kolejności powinny zostać przeznaczone na cele inwestycyjne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - b. analiza tzw. kryteriów ujemnych dla określenia obszarów, które nie wskazane są dla realizacji zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - c. określenie granic obszarów do rozwoju zabudowy na obszarze gminy;
5. Określenie potrzeb i możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej.

18.1 Analizy ekonomiczne

Przeanalizowanie sytuacji ekonomicznej pozwala przedstawić stan gospodarki gminy oraz określić jej potrzeby, a także zdolności rozwojowe.

Podkowa Leśna pełni głównie funkcje mieszalne, przez co w zakresie usług rozwinęły się tu głównie handel i drobne usługi. Najliczniejszą grupę zawodową stanowią osoby pracujące w sektorze usług, około 29,2% mieszkańców,. Drugą grupę stanowi sektor przemysłu i budownictwa, w którym zatrudnienie znajduje około 29,1% mieszkańców z uwagi na bliskość

zakładów (poza terenem gminy). Sektor rolniczy to niewielka grupa, około 8,7% osób. Najmniejszą grupą jest sektor finansowy z 2,3% zatrudnionych osób²⁴⁵.

Od 2013 roku liczba podmiotów gospodarczych obniża się, jednak jest stosunkowo wysoka w porównaniu z liczbą mieszkańców miasta [Tabela 21].

Tabela 21. Podmioty gospodarcze w latach 2007-2020

Rok	Liczba podmiotów gospodarczych	Liczba podmiotów gospodarczych/1000 mieszkańców
2007	804	210
2008	809	211
2009	816	212
2010	853	216
2011	848	216
2012	860	219
2013	881	228
2014	866	225
2015	849	220
2016	832	216
2017	822	212
2018	816	212
2019	813	211
2020	834	219

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

Zdecydowana większość podmiotów gospodarczych działających na terenie Podkowy Leśnej to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Z roku na rok wzrasta liczba fundacji oraz stowarzyszeń i organizacji społecznych²⁴⁶ [Tabela 22]. Istniejąca na znacznej części miasta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna umożliwia realizację powierzchni usługowej dla prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z prawem budowlanym – przez „budynek mieszkalny jednorodzinny – należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku”.

²⁴⁵ Polska w liczbach [dostęp: 19.07.2021 r.]

²⁴⁶ BDL GUS.

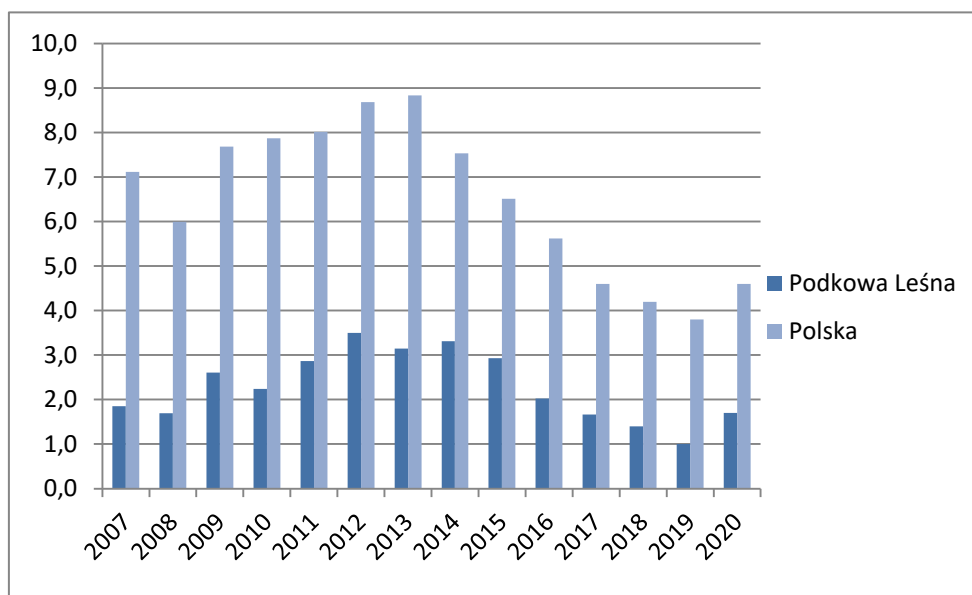
Tabela 22. Podział podmiotów gospodarczych wg własności i rodzajów działalności w latach 2007-2020

	sektor publiczny – m.in.:	sektor prywatny – m.in.:					
	państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	spółki handlowe	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	spółdzielnie	fundacje	stowarzyszenia i organizacje społeczne
2007	6	628	54	7	1	8	14
2008	7	631	59	9	1	7	15
2009	6	638	63	11	1	9	16
2010	6	660	69	10	1	9	16
2011	6	653	69	9	1	9	18
2012	7	660	70	9	1	8	18
2013	7	675	72	10	1	8	20
2014	7	658	72	9	1	8	22
2015	7	637	70	8	1	10	24
2016	8	616	71	8	1	10	25
2017	5	604	71	7	1	10	26
2018	5	620	50	3	0	9	24
2019	5	622	46	1	0	9	26
2020	5	643	46	2	0	10	29

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

Na rynku pracy nie jest widoczny problem bezrobocia. Udział osób bezrobotnych to około 2,7% mieszkańców. Jest to mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. Dużo mniejszy niż na terenie Polski jest również udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym, który w ostatnich latach spadał od wartości 1,7% (2017 r.) do 1% (2019 r.), (podczas gdy dla Polski wynosił w 2019 roku 4,6%). Pomimo że wskaźnik ten systematycznie spada²⁴⁷ to w 2020 roku nastąpił jego wyraźny wzrost. Na zwiększenie udziału bezrobocia znaczny wpływ miała jednak pandemia koronawirusa [Wykres 2].

²⁴⁷ Tamże.

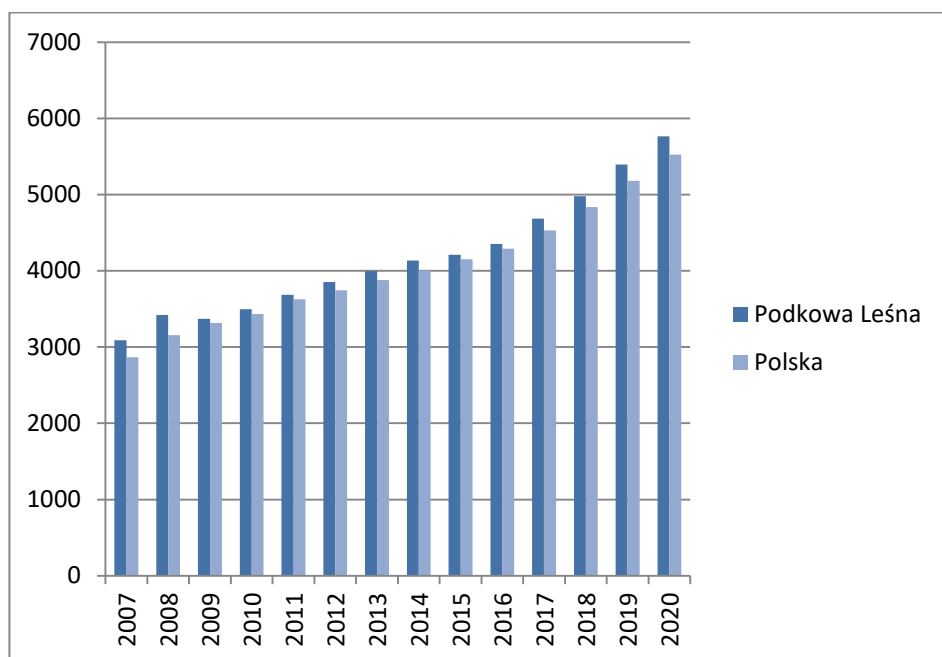


Wykres 2. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w latach 2007-2020
Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie w 2020 roku wynosiło 5762 zł, co stanowiło 104,3% średniego wynagrodzenia brutto w Polsce. Notuje się systematyczny wzrost wysokości wynagrodzeń. Sytuacja materialna mieszkańców gminy ulega ciągłej poprawie²⁴⁸ [Wykres 3].

Zmniejszający się udział osób bezrobotnych oraz wzrost średniego wynagrodzenia świadczą o rozwoju gospodarczym gminy oraz o poprawie sytuacji materialnej mieszkańców.

²⁴⁸ Polska w liczbach [dostęp: 31.01.2022 r.].



Wykres 3. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w latach 2007-2020

Opracowanie własne na podst.: *Polska w liczbach*

Budżet Podkowy Leśnej kształtuje się na poziomie ponad 30 mln zł [Tabela 23, Tabela 24]. Najwięcej wydatków pochłania oświata, znaczny udział ma także, gospodarka komunalna i ochrona środowiska, rodzina, administracja publiczna,²⁴⁹ [Wykres 4].

Suma wydatków z budżetu gminy wyniosła w 2020 roku około 42,5 mln zł, co daje około 11,0 tys. zł w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Natomiast suma dochodów wyniosła około 37,7 mln – około 9,8tys. zł na jednego mieszkańca. Zarówno dochody jak i wydatki systematycznie rosną²⁵⁰ [Tabela 23].

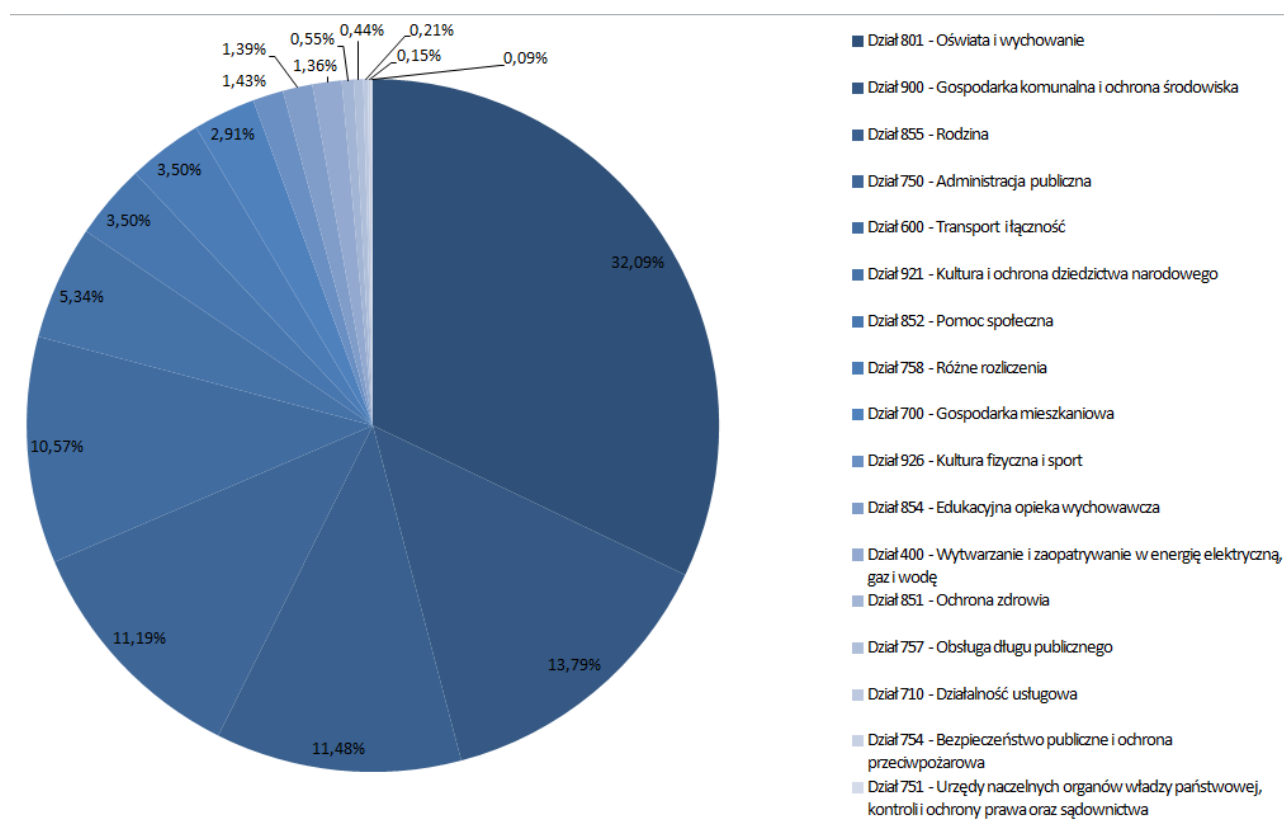
Tabela 23. Dochody i wydatki budżetowe gminy w latach 2006-2020

Lp.	Rok	Dochody [zł]	Dochody w przeliczeniu na mieszkańca [zł]	Wydatki [zł]	Wydatki w przeliczeniu na mieszkańca [zł]	Bilans [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.	2007	18652583,49	4861,24	15257486,44	3976,41	3395097,05
2.	2008	19618237,95	5120,92	17503059,07	4568,80	2115178,88
3.	2009	19144054,80	4959,60	21017107,28	5444,85	-1873052,48
4.	2010	18275935,51	4629,16	20804330,67	5269,59	-2528395,16
5.	2011	20725861,67	5228,52	23996513,83	6053,61	-3270652,16
6.	2012	22104561,19	5624,57	21777995,77	5541,47	326565,42
7.	2013	23270914,20	5939,49	24738126,98	6313,97	-1467212,78
8.	2014	25318428,58	6577,92	24005054,47	6236,70	1313374,11
9.	2015	27566451,52	7132,33	27411556,45	7092,25	154895,07
10.	2016	28779334,38	7428,84	26767838,38	6909,61	2011496,00
11.	2017	30235738,95	7824,98	30880007,46	7991,72	-644268,51

²⁴⁹ Dane Urzędu Miasta Podkowa Leśna; GUS.²⁵⁰ GUS.

Lp.	Rok	Dochody [zł]	Dochody w przeliczeniu na mieszkańca [zł]	Wydatki [zł]	Wydatki w przeliczeniu na mieszkańca [zł]	Bilans [zł]
12	2018	36135659,00	9337,38	34090056,38	8808,80	2045602,62
13	2019	34666635,21	9001,98	30881376,85	8019,05	3785258,36
14	2020	37703060,59	9821,06	42522687,89	11076,50	-4819627,30

Opracowanie własne na podst.: GUS



Wykres 4. Struktura wydatków gminy w 2019 r.

Opracowanie własne na podst.: GUS

Tabela 24. Dochody i wydatki budżetowe Miasta Podkowa Leśna w roku 2019

Dochody	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Wykonanie [%]
Dochody bieżące	32 963 402,35	33 865 520,34	102,74
Dochody majątkowe	721 225,40	801 114,87	111,08
Dochody suma	33 684 627,75	34 666 635,21	102,92
Wydatki	Plan [zł]	Wykonanie [zł]	Wykonanie [%]
Wydatki bieżące	30 559 777,40	27 214 038,70	89,05
Wydatki majątkowe	4137 102,12	3 667 338,15	88,65
Wydatki suma	34 696 879,52	30 881 376,85	89,00

Opracowanie własne na podst.: dane Urzędu Miasta Podkowa Leśna

18.2 Analizy środowiskowe

Analiza środowiskowa ma na celu wskazanie szczególnie wartościowych przyrodniczo obszarów na terenie miasta oraz wyznaczenie tych obszarów, które należy wyłączyć spod zabudowy. Wyniki analizy środowiskowej opierają się na uwarunkowaniach opisanych w rozdziale 5.

Cały obszar miasta Podkowa Leśna posiada bardzo wysokie walory środowiskowe: przyrodniczo-krajobrazowe. Dlatego objęty jest w całości formą ochrony na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody²⁵¹ – położenie w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²⁵² – wpisanie całego obszaru miasta do rejestru zabytków.

Podkowa Leśna posiada również mniejsze, cenne rejony i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody i obszary objęte formami ochrony zabytków. Pośród prawnych form ochrony przyrody na terenie miasta Podkowa Leśna występują: rezerwaty – rezerwat leśny Parów Sójek, rezerwat leśny im. Bolesława Hryniewieckiego, rezerwat faunistyczny Zaborów im. Witolda Tyrakowskiego; zespół przyrodniczo-krajobrazowy – Leśny Park Miejski. Do szczególnie wartościowych należą również obszary i obiekty: wpisane do rejestru zabytków (na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²⁵³), tereny lasów (na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych²⁵⁴) oraz teren cmentarza.

18.3 Analizy społeczne

W ramach analizy społecznej zbadano informacje dotyczące dostępu do usług publicznych, zasobów mieszkaniowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

18.3.1 Usługi publiczne

W Podkowie Leśnej obecnie jest zarejestrowanych pięć placówek wychowania przedszkolnego: przedszkole publiczne im. Krasnala Hałabały przy ulicy Miejskiej 7 oraz cztery niepubliczne punkty przedszkolne przy ulicach: Brwinowskiej 10, Borsuczej 17, Akacyjowej 8 i Bluszczowej 1. W Podkowie Leśnej działają dwie szkoły podstawowe: publiczna im. Bohaterów Warszawy przy ul. Jana Pawła II 20 oraz niepubliczna im. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus przy ul. Kościelnej 4. Przy ulicy Wiewiórek 2/4 zlokalizowane jest niepubliczne liceum Podkowieńskie Społeczne Liceum Ogólnokształcące nr 60. Działają też • Miejska Biblioteka Publiczna im. Poli Gojawicyńskiej – ul. Błońska 50.

Obiekty usług oświaty rozmieszczone są dość równomiernie na terenie miasta. Większość terenów zabudowy mieszkaniowej znajduje się w zasięgu: 1000 m od najbliższego przedszkola

²⁵¹ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

²⁵² Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.

²⁵³ Tamże.

²⁵⁴ Dz. U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.

[Rysunek 52], 1000 m od najbliższej szkoły podstawowej [Rysunek 53], 2000 m od najbliższego liceum [], co jest zgodne z dobrymi praktykami lokalizacji podstawowych usług społecznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe²⁵⁵ droga dziecka sześciolatniego, spełniającego zapewniony przez gminę obowiązek rocznego przygotowania przedszkolnego²⁵⁶, nie powinna przekraczać 3 km²⁵⁷. W Podkowie Leśnej, jak wspomniano, odległość ta przekracza niewiele ponad 1 km. Droga uczniów szkół podstawowych nie powinna przekraczać 3 km – w przypadku uczniów klas I-IV, albo 4 km – w przypadku uczniów klas V-VIII²⁵⁸. Natomiast jeśli droga ta przekracza wymagane odległości, gmina ma obowiązek zapewnić bezpłatny transport i opiekę w czasie przewozu dziecka albo zwrot kosztów przejazdu dziecka i opiekuna środkami komunikacji publicznej²⁵⁹.



Rysunek 52. Infrastruktura społeczna – oświata: przedszkola

Opracowanie własne

²⁵⁵ Dz. U. 2021 poz. 1082 z późn. zm.

²⁵⁶ Tamże, art. 31 ust. 4.

²⁵⁷ Tamże, art. 32 ust. 3.

²⁵⁸ Tamże, art. 39 ust. 2.

²⁵⁹ Tamże, art. 32 ust. 5, art. 39 ust. 3.



Rysunek 53. Infrastruktura społeczna – oświata: szkoły podstawowe
Opracowanie własne

W zakresie zdrowia, w mieście funkcjonują dwa niepubliczne ośrodki zdrowia – przy ulicy: Błońskiej 46/48 i Jeleniej 30A, natomiast w zakresie kultury – Centrum Kultury i Inicjatyw Obywatelskich (CKiO) przy ulicy Świerkowej 1 oraz w Pałacyku Kasyno w Leśnym Parku Miejskim, a także Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaskiewiczów przy ulicy Gołębiej 1. Na terenie Podkowi Leśnej funkcjonują również prywatne obiekty np. galerie. W centralnej części miasta – ulica Błońska 46/48 znajduje się Ośrodek Pomocy Społecznej, a we wschodniej części Lasu Młochowskiego – Ośrodek dla cudzoziemców starających się o status uchodźcy [Rysunek 54].

Wskazuje się, że publiczne obiekty usług społecznych, drogi publiczne, ciągi piesze i pieszo-rowerowe jak i przestrzenie publiczne należy dostosowywać w celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, a zwłaszcza w zakresie dostępności architektonicznej.



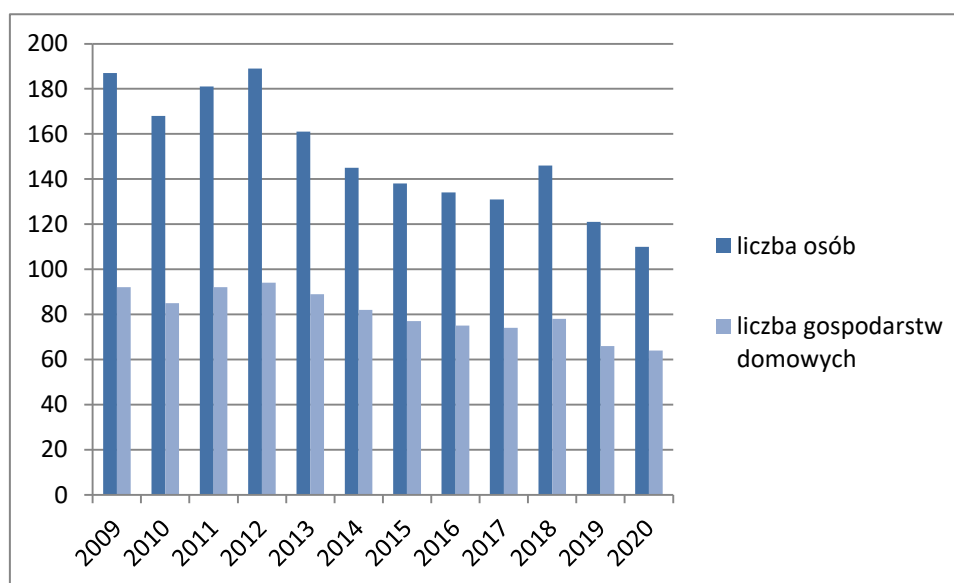
Rysunek 54. Infrastruktura społeczna – inne
Opracowanie własne

18.3.2 Pomoc społeczna

Na terenie Podkowy Leśnej działa Ośrodek Pomocy Społecznej. Cele jego działalności to: współtworzenie lokalnej polityki społecznej w Gminie, wspieranie osób i rodzin w wysiłkach zmierzających do zaspokojenia niezbędnych potrzeb i umożliwienie im życia w warunkach odpowiadających godności człowieka, doprowadzenie do życiowego usamodzielnienia osób i rodzin oraz ich integracji ze środowiskiem oraz zapobieganie powstawaniu trudnych sytuacji życiowych, których osoby i rodziny nie są w stanie pokonać wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości.

Liczba osób korzystających z pomocy społecznej w Podkowie Leśnej maleje od 2009 roku²⁶⁰ [Wykres 5].

²⁶⁰ BDL GUS.



Wykres 5. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej w latach 2009-2020

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

18.3.3 Gospodarka mieszkaniowa i komunalna

Wg danych GUS, w 2020 roku w gminie znajdowało się 1539 mieszkań o łącznej sumie powierzchni użytkowej wynoszącej 222 827 m², co daje ponad 58 m² na mieszkańca. Liczba mieszkań wzrasta od 2010 roku, rośnie też średnia powierzchnia użytkowa mieszkania. Liczba osób przypadających na jedno mieszkanie kształtuje się na podobnym poziomie ok. 2,5 na przestrzeni ostatnich lat [Tabela 25]. W roku 2020 oddano do użytku trzy mieszkania. Wszystkie oddano jako mieszkania indywidualne na użytek własny²⁶¹ [Tabela 25].

Tabela 25. Zasoby mieszkaniowe w latach 2000-2020

Rok	Liczba mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	Liczba osób / mieszkanie
2009	1512	185235	122,51	2,54
2010	1469	204730	139,37	2,69
2011	1487	208675	140,33	2,64
2012	1492	210027	140,77	2,63
2013	1495	210715	140,95	2,59
2014	1501	213116	141,98	2,56
2015	1509	215195	142,61	2,56
2016	1516	216788	143,0	2,54
2017	1522	218711	143,7	2,55
2018	1531	220696	144,15	2,52
2019	1536	222156	144,63	2,50
2020	1539	222827	144,8	2,47

²⁶¹ Tamże.

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

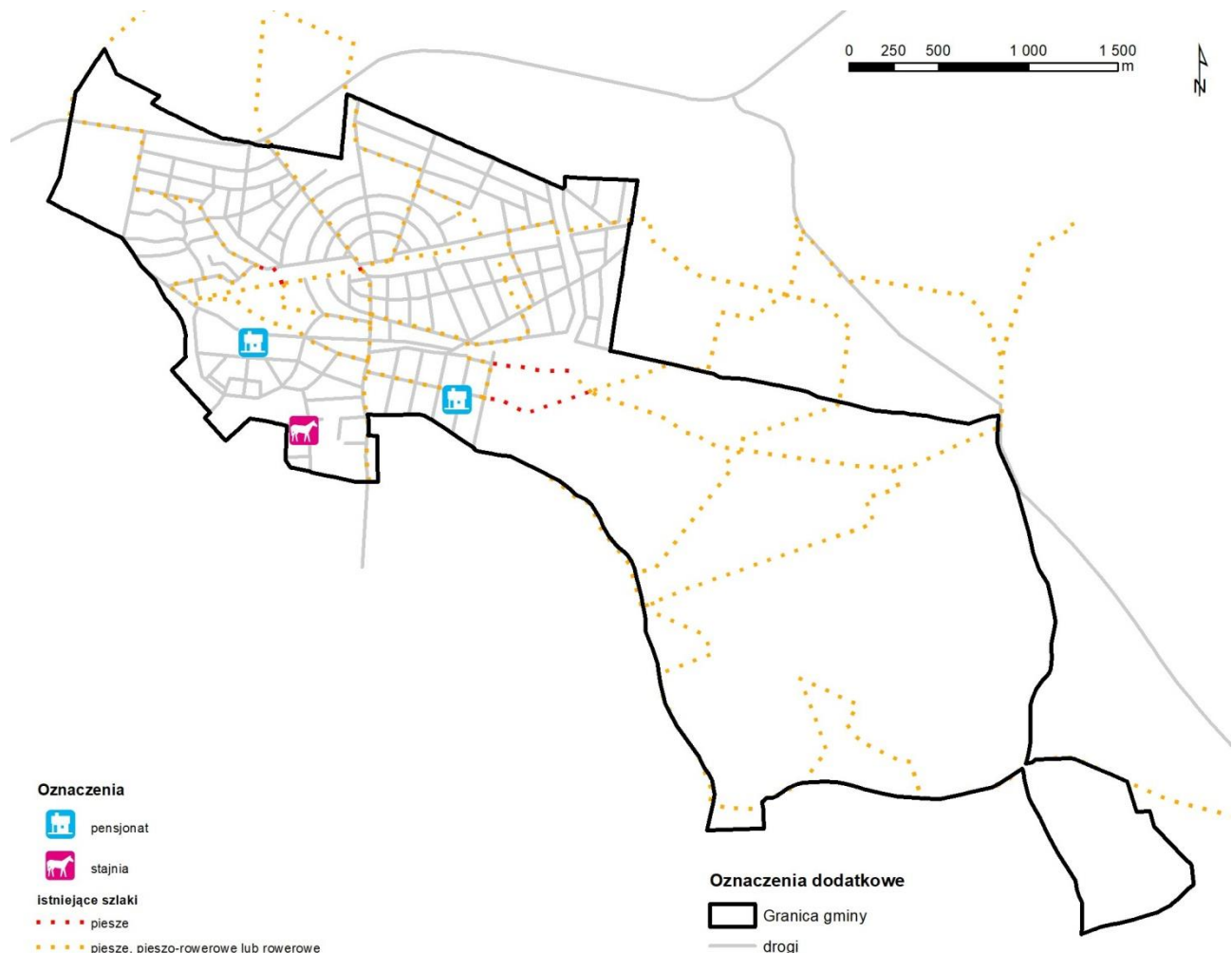
18.3.4 Komunikacja i infrastruktura techniczna

Problematyka zagadnień związanych z dostępem do komunikacji publicznej i infrastruktury technicznej omówiona została w rozdziale 9.

18.3.5 Ruch turystyczny

Z uwagi na liczne zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz atuty przyrodnicze Podkowa Leśna posiada duże możliwości rozwoju turystyki. Miasto przecinają cztery piesze szlaki turystyczne, a na terenie Lasu Młochowskiego wyznaczono szlaki rowerowe i konne [Rysunek 55].

Bazę noclegową stanowią dwa obiekty: trzygwiazdkowy pensjonat Krzysin (ulica Sienkiewicza 7) oraz Villa Podkowa (ulica Wrzosowa 3) [Rysunek 55], oferujące łącznie ponad trzydzieści miejsc noclegowych.



Rysunek 55. Turystyka w gminie
Opracowanie własne

18.4 Prognozy demograficzne

Na liczbę ludności w gminie w przyszłych latach wpływ ma wiele czynników. Aby przedstawić najbardziej prawdopodobną prognozę demograficzną na następne 30 lat, przeanalizowano wybrane dane od roku 2000 do 2020: liczbę ludności²⁶² [Tabela 26, Wykres 6], saldo migracji²⁶³ [Tabela 27, Wykres 7] oraz przyrost naturalny²⁶⁴ [Tabela 28, Wykres 8].

Na podstawie liczby ludności w latach 2000-2020 zauważyć można stopniowy wzrost liczby ludności do roku 2010 (3951 osób) w stosunku do roku 2000 (3740 osób), jednak od 2010 roku liczba ulega zmniejszeniu (w roku 2017 nastąpił niewielki wzrost)²⁶⁵ [Tabela 26, Wykres 6].

Tabela 26. Liczba ludności w latach 2000-2020

Rok	Liczba ludności
1	2
2000	3740
2001	3684
2002	3761
2003	3794
2004	3806
2005	3797
2006	3844
2007	3822
2008	3836
2009	3842
2010	3951
2011	3926
2012	3923
2013	3869
2014	3845
2015	3863
2016	3853
2017	3875
2018	3854
2019	3844
2020	3801

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

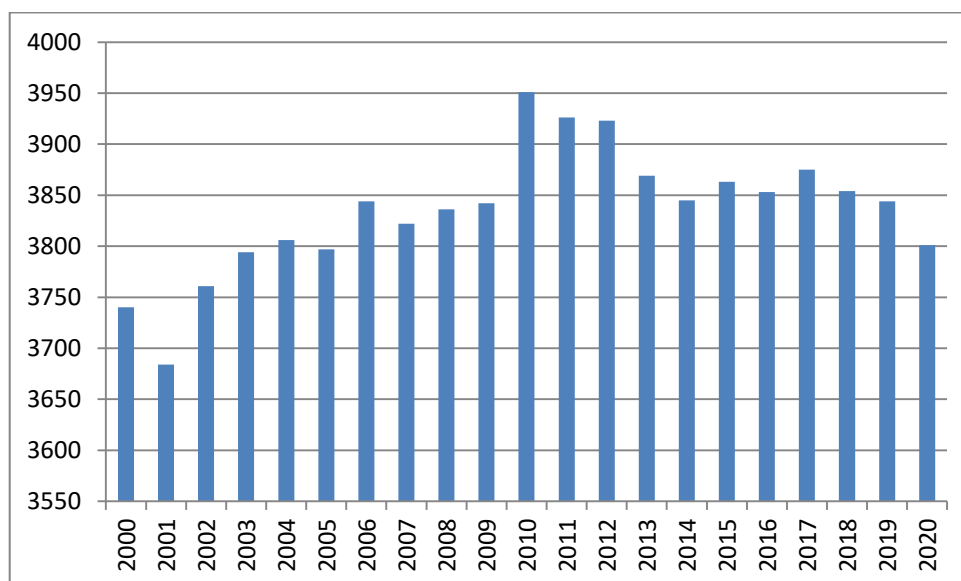
²⁶² Tamże.

²⁶³ Tamże.

²⁶⁴ Tamże.

²⁶⁵ Tamże.

2022



Wykres 6. Liczba ludności w latach 2000-2020

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

Analiza migracji ludności w latach 2000-2020 wskazuje, że liczba osób meldujących się na terenie gminy przeważa nad liczbą osób wymeldowujących się. Utrzymuje się dodatnie saldo migracji²⁶⁶ [Tabela 27, Wykres 7].

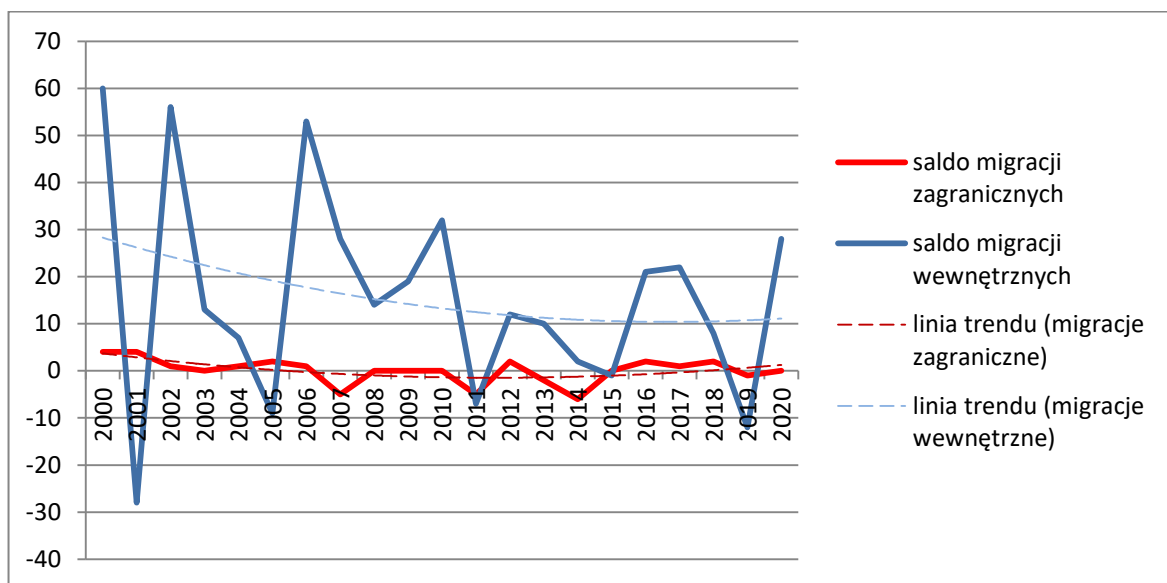
Tabela 27. Saldo migracji w latach 2000-2020

Rok	Saldo migracji	Saldo migracji wewnętrznych	Saldo migracji zagranicznych
1	2	3	4
2000	64	60	4
2001	-24	-28	4
2002	57	56	1
2003	13	13	0
2004	8	7	1
2005	-7	-9	2
2006	54	53	1
2007	23	28	-5
2008	14	14	0
2009	19	19	0
2010	32	32	0
2011	-12	-7	-5
2012	14	12	2
2013	8	10	-2
2014	-4	2	-6

²⁶⁶ Tamże.

Rok	Saldo migracji	Saldo migracji wewnętrznych	Saldo migracji zagranicznych
2015	-1	-1	0
2016	23	21	2
2017	23	22	1
2018	10	8	2
2019	-13	-12	-1
2020	28	28	0

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS



Wykres 7. Migracje na pobyt stały w latach 2000-2020

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

Analiza przyrostu naturalnego w latach 2000-2020 wskazuje na zmienność w stosunku urodzeń do zgonów. Przyrost naturalny na przestrzeni czasu zmienia się, ale utrzymuje się z wynikiem ujemnym²⁶⁷ [Tabela 28, Wykres 8]. Zauważalny jest wzrost liczby zgonów w 2020 roku niewątpliwie związany również z pandemią koronawirusa.

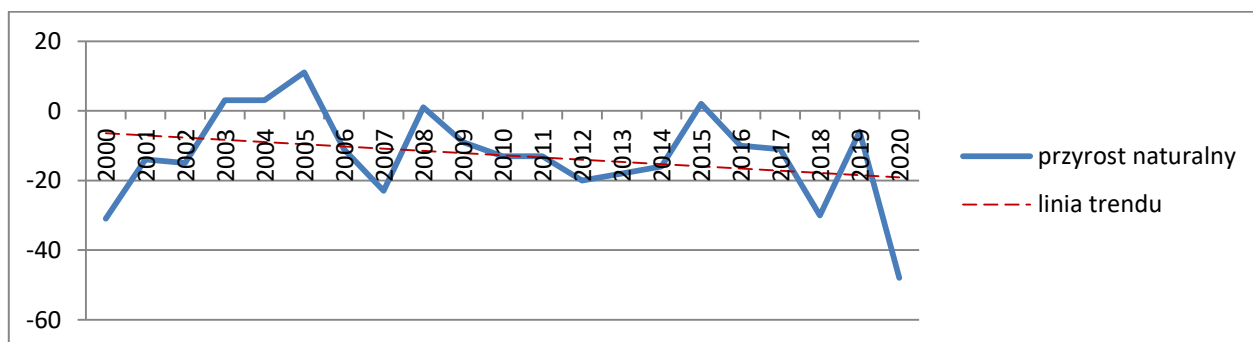
Tabela 28. Przyrost naturalny w latach 2002-2020

Rok	Przyrost naturalny	Urodzenia	Zgony
1	2	3	4
2000	-31	22	53
2001	-14	29	43
2002	-15	25	40
2003	3	26	23
2004	3	26	23
2005	11	40	29

²⁶⁷ Tamże.

Rok	Przyrost naturalny	Urodzenia	Zgony
2006	-11	24	35
2007	-23	21	44
2008	1	36	35
2009	-9	35	44
2010	-13	24	37
2011	-13	25	38
2012	-20	25	45
2013	-18	20	38
2014	-16	27	43
2015	2	26	24
2016	-10	30	40
2017	-11	36	47
2018	-30	27	57
2019	-6	37	43
2020	-48	16	64

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS



Wykres 8. Przyrost naturalny w latach 2000-2020

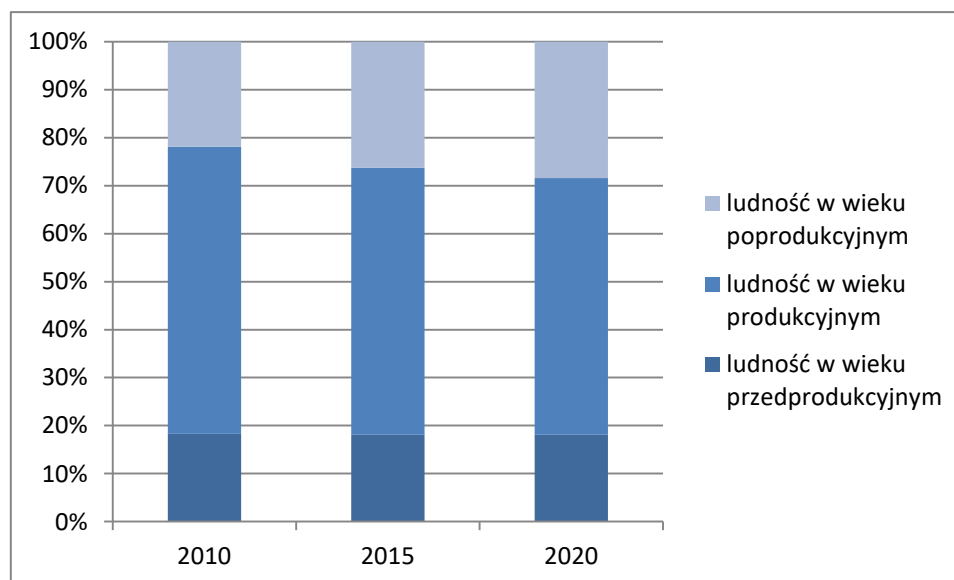
Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

Kolejnym istotnym aspektem poddanym analizie jest podział społeczeństwa na ekonomiczne grupy wieku – ludność w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat), produkcyjnym (kobiety 18-60 lat, mężczyźni 18-65 lat) i poprodukcyjnym (kobiety > 60 lat, mężczyźni > 65 lat) oraz udział poszczególnych grup w ogólnej licznie ludności [Tabela 29, Wykres 9].

Tabela 29. Struktura wieku w latach 2010, 2015, 2020

	2010	2015	2020
LICZBA OSÓB W WIEKU PRZEDPRODUKCYJNYM	723	699	-688
LICZBA OSÓB W WIEKU PRODUKCYJNYM	2367	2148	2034
LICZBA OSÓB W WIEKU POPRODUKCYJNYM	865	1016	1079

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS



Wykres 9. Struktura wieku w latach 2010-2020

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

Analizując strukturę wiekową ludności w Podkowie Leśnej można zauważyć utrzymującą się zdecydowaną przewagę udziału osób w wieku produkcyjnym do pozostałych grup wiekowych. Udział osób w wieku przedprodukcyjnym utrzymuje się na podobnym poziomie na przestrzeni lat, natomiast udział osób w wieku poprodukcyjnym wzrasta, kosztem spadku udziału osób w wieku produkcyjnym [Tabela 29, Wykres 9].

Na podstawie opracowania pt. *Metodologia wyznaczania obszarów przewidzianych do urbanizacji* wykonanego na zlecenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 2013 roku oraz korzystając z dostępnych danych opracowano prognozę ludności na najbliższe 30 lat. Jako wartość wyjściową uwzględniono liczbę ludności w roku 2020. Wykonano obliczenia na podstawie wzoru nr 1, który oparty jest o tendencje w minionych 10 latach, oraz na podstawie wzoru nr 2, który oparty jest o współczynnik przyrostu rzeczywistego w danym roku.

Tabela 30. Prognozowany przyrost naturalny i przyrost rzeczywisty

Średnie tempo przyrostu / ubytku w ludności w latach 2007-2020 (wzór nr 1) [%]	-0,0039
Przyrost rzeczywisty w 2020 r. (saldo migracji + przyrost naturalny)	-20
Współczynnik przyrostu rzeczywistego w 2020 r. (przyrost rzeczywisty / liczba ludności * 1000) [‰]	-5,26
Gęstość zaludnienia [os. / km²]	375
Prognoza za 30 lat (na rok 2050 na podstawie średniego tempa przyrostu / ubytku ludności)	3891
Prognoza za 30 lat (na rok 2050) na podstawie wzoru nr 2	3245

Opracowanie własne na podst.: BDL GUS

wzór nr 1:

$$W = \sqrt[10]{B/A} - 1$$

A: liczba ludności w 2010 roku

B: liczba ludności w 2020 roku

wzór nr 2:

$$L_n = L_0 * [1 + (Wpr/1000)]^n$$

L_n : liczba ludności po n latach

L_0 : liczba ludności w momencie wyjściowym

Wpr: współczynnik przyrostu rzeczywistego [‰]

Liczba ludności w Podkowie Leśnej na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat spada. Ma to związek z utrzymującym się ujemnym przyrostem naturalnym. W związku z tym uproszczona prognoza na rok 2050 (za około 30 lat) wskazuje spadek liczby ludności w Podkowie Leśnej – z 3801 osób w 2020 roku do 3394 (+407 osób) lub nawet 3245 (+556) osób w roku 2050 (w zależności od metody obliczeń). Negatywnym zjawiskiem jest również zmniejszający się udział ludności w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności w gminie.

Przy prognozie demograficznej na 2050 r. zastosowano 2 warianty:

- wariant regresywny – ok. 3 319 mieszkańców (liczba ludności będzie nadal spadać),
- wariant neutralny – ok. 3 800 mieszkańców (liczba ludności pozostanie na obecnym poziomie),

18.5 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

W niniejszej analizie nie przeprowadzono oddzielnych szacunków chłonności na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Teren gminy Podkowa Leśna prawie w 100% pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi, dlatego analizy chłonności oraz zapotrzebowania na nową zabudowę przeprowadzono na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które po dołączeniu kilku działek bez planu miejscowego w całości obejmują zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Obszary wskazane do zabudowy – zabudowane lub w najwyższym stopniu przygotowane do lokalizacji nowej zabudowy, które w pierwszej kolejności powinny zostać przeznaczone na cele inwestycyjne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna, wyznaczono biorąc pod uwagę następujące kryteria (tzw. kryteria dodatnie):

- działki zgodne z historyczną parcelacją,
- użytkowanie terenu predysponowane do realizacji zabudowy,
- dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej,
- dostęp do publicznego transportu zbiorowego,
- działki położone na gruntach korzystnych dla lokalizacji zabudowy.

- politykę przestrzenną i prawo miejscowe – tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych,
- wskaźnik intensywności zabudowy,

Obszary proponowane do objęcia zakazem zabudowy i obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy w Podkowie Leśnej wyznaczono biorąc pod uwagę następujące kryteria (tzw. kryteria ujemne):

- tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody²⁶⁸,
- tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²⁶⁹,
- obszary przeznaczone pod tereny zieleni w początkowych planach parcelacyjnych miasta,
- działki położone na gruntach niekorzystnych dla lokalizacji zabudowy,
- lasy chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych²⁷⁰ oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach²⁷¹.

Ostateczne granice obszarów niezainwestowanych, wskazanych do rozwoju zabudowy wyznaczono po uwzględnieniu terenów wskazanych do zabudowy na podstawie kryteriów dodatnich, które jednocześnie nie są proponowane do objęcia zakazem zabudowy na podstawie kryteriów ujemnych, przy uwzględnieniu faktycznego zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne w mieście oraz możliwości finansowych gminy.

18.5.1 Analiza stanu istniejącego i planistycznego – chłonność

Obszary zabudowane oraz obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Powierzchnia gminy wynosi 1011 ha. W skład Podkowy Leśnej wchodzi: Miasto Ogród Podkowa Leśna (około 410 ha) oraz kompleks Lasu Młochowskiego (około 600 ha). Wyznaczone na potrzeby niniejszego opracowania obszary zabudowane na terenie gminy obejmują poniżej 30% powierzchni gminy. Obszary te cechuje dość równomierne rozmieszczenie zabudowy na całym obszarze gminy. Obszary zabudowane zwane dalej częścią *miejską* Podkowy Leśnej tworzą zwarty układ funkcjonalno-przestrzenny.

Na terenie Podkowy Leśnej obowiązuje aktualnie 5 planów miejscowych. Obejmują one swym zasięgiem obszar 1008,95 ha, co stanowi 99,8% terenu gminy. Plan z 2008 roku sporządzony został dla przeważającej części miasta, obejmuje swym zasięgiem ponad 1000 ha i w największym stopniu wpływa na charakter zagospodarowania Podkowy Leśnej [Tabela 31].

²⁶⁸ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

²⁶⁹ Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.

²⁷⁰ Dz. U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.

²⁷¹ Dz. U. 2021 poz. 1275 z późn. zm.

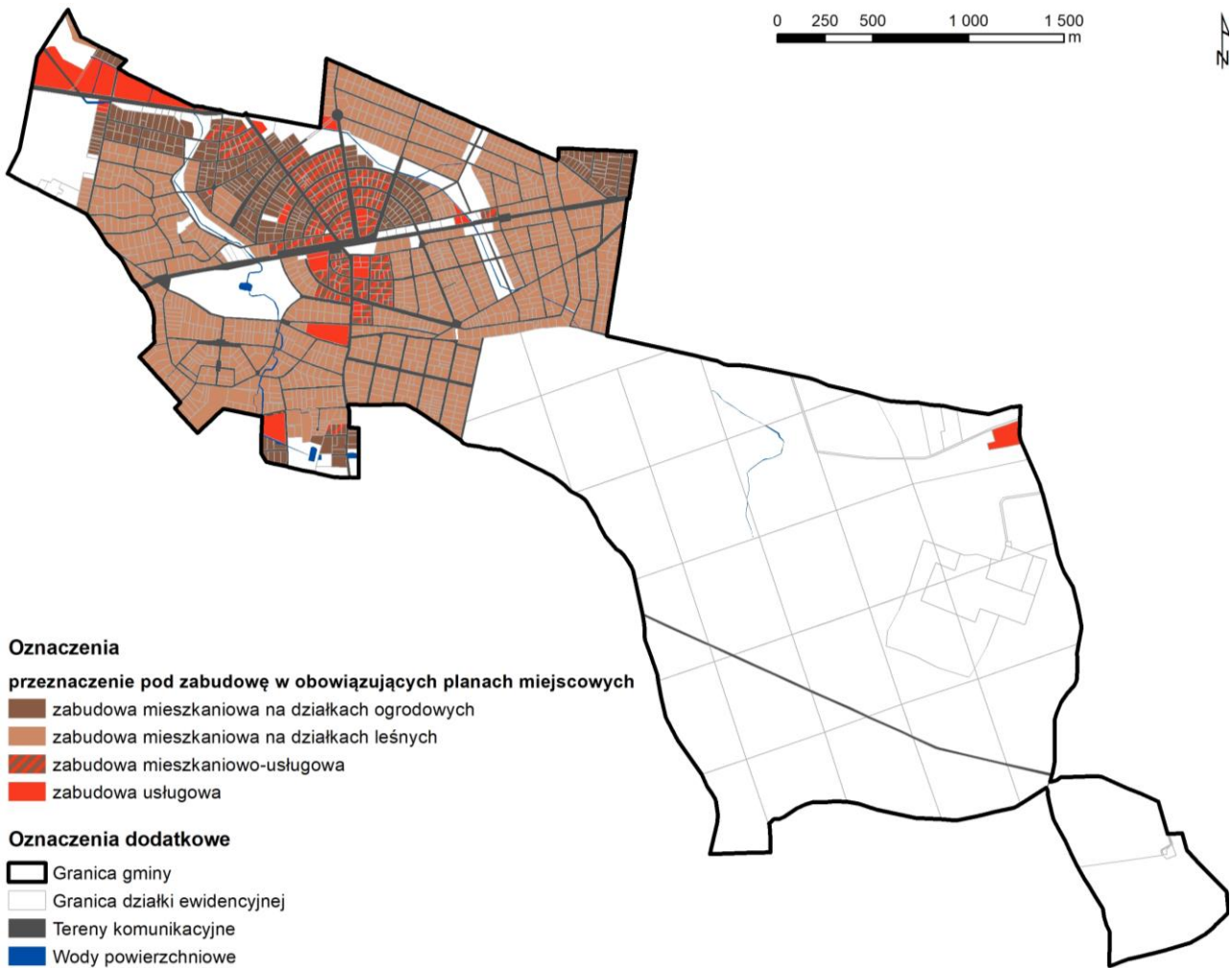
Tabela 31. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Podkowa Leśna według dat ich uchwalenia

Lp.	Nazwa planu	Nr i data uchwały Rady Miasta Podkowa Leśna	Skala opracowania	Pow. [ha]	Obszar
1.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze działki nr ew. 185, obręb 3, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej	Uchwała nr 40/IX/1999 z dnia 23 kwietnia 1999r.	1:1000	0,19	działka nr ew. 185, obręb 3, przy ul. Brwinowskiej
2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze części działki nr ew. 1, obręb 4, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej	Uchwała nr 41/IX/1999 z dnia 23 kwietnia 1999r.	1:1000	0,96	Część działki nr ew. 1 obręb 4
3.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący działkę nr ew. 4/2 obręb 1 w Podkowie Leśnej	Uchwała nr 213/LIV/2006 z dnia 12 października 2006r	1:1000	3,52	działka nr ew. 4/2 obręb 1
4.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego działek nr ew. 24, 25, 26, 27, 28, 29 z obrębu 2 oraz działek nr ew. 1, 2, 6 z obrębu 3 położonych na terenie Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna przy drodze wojewódzkiej nr 719	Uchwała nr 214/LIV/2006 z dnia 12 października 2006r.	1:1000	4,24	teren Miasta Ogrodu Podkowa Leśna przy południowej krawędzi drogi wojewódzkiej nr 719
5.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna	Uchwała nr 84/XIX/2008 z dnia 26 czerwca 2008r.	1:2000, 1:5000	1000,03	Prawie cały teren miasta oraz Las Młochowski (uchylony dla działki ew. nr 4 obręb 2 oraz części działki nr 93 obręb 11)

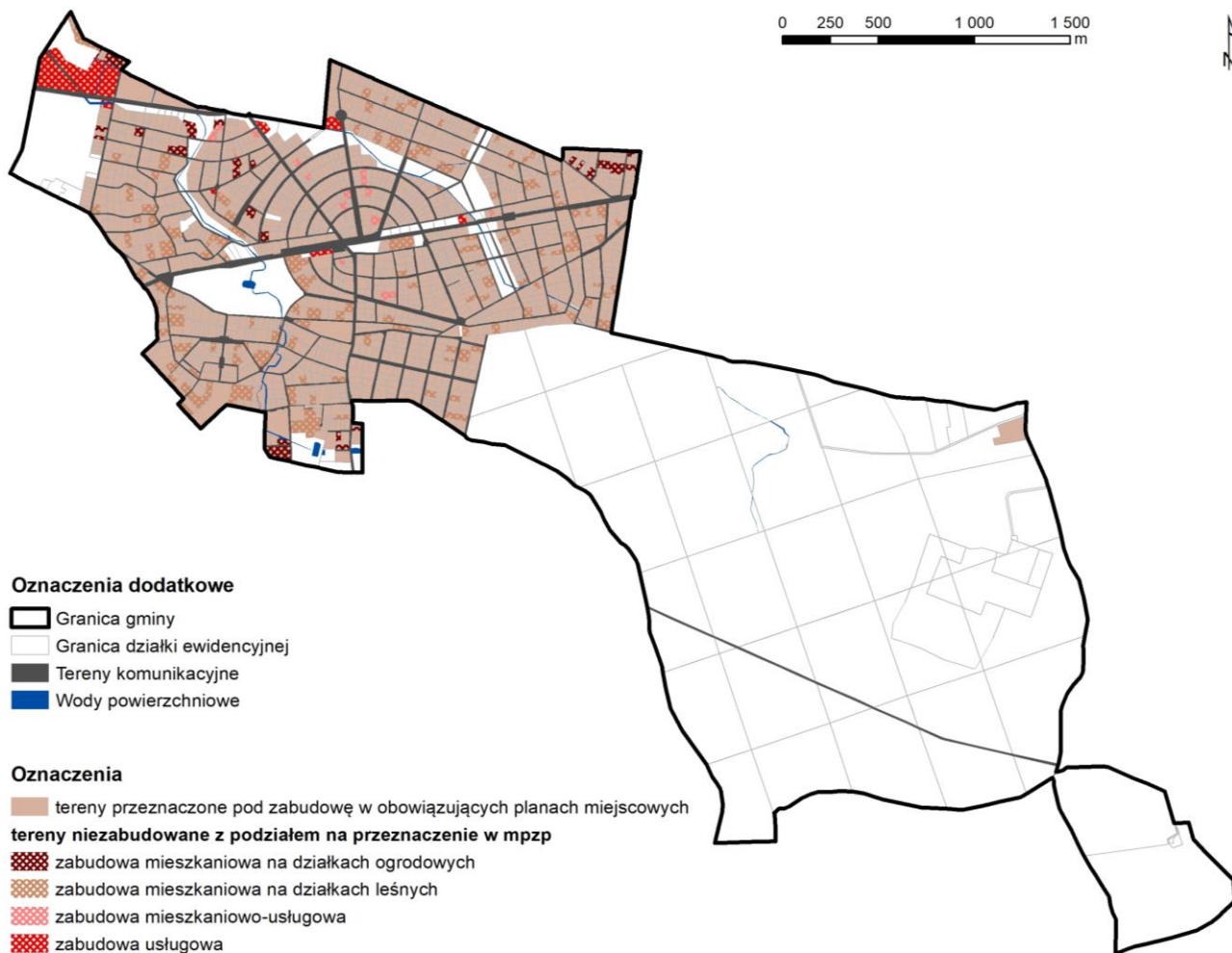
Opracowanie własne na podst.: dane Urzędu Miasta

Starsze plany miejscowe, z lat 1999 i 2006, obejmują tereny pojedynczych działek. Dla terenów zainwestowanych plany ustalają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych oraz zabudowę mieszkaniową na działkach ogrodowych, a także zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową.

Obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zajmują powierzchnię około 302 ha co stanowi ok. 30% powierzchni gminy [Rysunek 56].



Rysunek 56. Obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z podziałem na funkcje
Opracowanie własne



Rysunek 57. Tereny niezainwestowane przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Opracowanie własne

Tabela 32. Zestawienie terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

	Powierzchnia przeznaczona w planach miejscowych [ha]	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	Powierzchnia terenów zainwestowanych [%]	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [%]
Zabudowa mieszkaniowa na działkach ogrodowych	42,66	36,54	85,65	6,12	14,35
Zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych	211,29	174,49	82,58	36,80	17,42
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	26,63	24,47	91,89	2,16	8,11
Zabudowa usługowa	21,50	12,50	58,14	9,00	41,86
Suma	302,08	248,00	82,10	54,08	17,90

Opracowanie własne na podst.: obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Chłonność obszarów przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę

Przedmiotem analizy chłonności jest określenie możliwości lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy wyrażonej w przybliżonej powierzchni użytkowej zabudowy oraz liczbie mieszkańców przy założeniu całkowitej konsumpcji inwestycyjnej terenów niezabudowanych w obszarach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W analizie określono chłonność dla terenów, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały przeznaczone pod zabudowę.

Przy obliczeniu chłonności przyjęto następujące założenia:

na podstawie obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania:

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej na działkach ogrodowych i zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 0,25, dla zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych – 0,2, dla zabudowy usługowej – 0,4.

oraz na podstawie danych GUS z 2019 r.:

- średnia liczba osób przypadających na mieszkanie – 2,50.

Tabela 33. Chłonność

Funkcja terenu	Powierzchnia [m ²]	Wielkość działki dla typu zabudowy wg planu miejscowego [m ²]	Prognozowana liczba gospodarstw domowych*	Liczba osób / liczba mieszkań	Chłonność [os]	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
	[A]	[B]	[C]	[D]	[E]	[F]	[G]	[H]
	-	-	-	-	[C*D]	-	[A*F]	[G*0,7]
tereny niezabudowane w obszarach przeznaczonych pod zabudowę w mpzp								
Zabudowa mieszkaniowa na działkach ogrodowych	61162	1500	33	2,50	83	0,25	15291	10703
Zabudowa mieszkaniowa na działkach leśnych	367763	2000	173	2,50	433	0,2	73553	51487
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	21567	1500	15	2,50	38	0,25	5392	3774
Zabudowa usługowa	85240	x	x	x	x	0,4	34096	23867
					553	89832		

* liczba wolnych działek umożliwiających realizację zabudowy

Opracowanie własne na podst.: obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Z analizy chłonności wyznaczonych obszarów [Tabela 33] wynika, że w obrębie niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego może zamieszkać prawie 600 osób. Przy obliczeniach wykorzystano założenia związane ze wskaźnikami znajdującymi się w planach miejscowych oraz dane GUS. Należy wziąć pod uwagę, że przy obliczeniu chłonności sugerowano się maksymalną intensyfikacją zabudowy działek budowlanych określoną w planach miejscowych – np. uwzględniana w obliczeniach wielkość działki

równa jest zapisanej w planie miejscowym minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki. Rzeczywista powierzchnia wydzielonych w przyszłości działek może być jednak większa. Co więcej wiele działek budowlanych na terenie Podkowie Leśnej składa się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej i stanowią całość kompozycyjno-funkcjonalną. Jeśli na działkach takich położone są np. obiekty zabytkowe, to niemożliwe będzie ich rozdzielanie na pojedyncze odrębne działki budowlane.

Chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy została określona przy uwzględnieniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, który przyjęto na podstawie obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Chłonność zabudowy na terenach niezabudowanych w obszarach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, wynosi prawie 90 tys. m² powierzchni użytkowej.

18.5.2 Zapotrzebowanie na tereny nowej zabudowy

W planach miejscowych w Podkowie Leśnej przeznaczono pod zabudowę ponad 300 ha terenów, z czego ponad 50 ha pozostaje niezainwestowanych [Tabela 34].

Tabela 34. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w podziale na podstawowe funkcje zabudowy – podsumowanie

	Powierzchnia zapisana w mpzp [ha]	Powierzchnia terenów zainwestowanych [ha]	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [ha]	Powierzchnia terenów niezainwestowanych [%]
Zabudowa mieszkaniowa (i mieszkaniowo-usługowa)	280,58	235,5	45,08	16
Zabudowa usługowa	21,5	12,5	9	42
Suma	302,08	249,12	52,96	18

Opracowanie własne na podst.: obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zabudowa mieszkaniowa

Analiza chłonności luk w niezabudowanych terenach inwestycyjnych z planów miejscowych wykazała, iż w gminie może zamieszkać prawie 600 osób (553 osób [Tabela 33]) Z kolei liczba mieszkańców w roku 2050, prognozowana na podstawie średniego tempa przyrostu ludności w latach 2010-2020, spadnie względem obecnej o 482 osoby. Powierzchnia terenów niezainwestowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (ponad 400 tys. m²), daje ponad 60 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy w gminie – czyli około 100 m² powierzchni użytkowej na każdego nowego mieszkańca.

Nie ma zatem zapotrzebowania na wyznaczenie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej w Podkowie Leśnej. Tym bardziej, że ok. 16% terenów przeznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych nadal nie jest zainwestowane. Powierzchnia terenów niezainwestowanych jest wystarczająca do zaspokojenia zapotrzebowania gminy na tereny zabudowy mieszkaniowej w ciągu najbliższych 30 lat. Co więcej Podkowa Leśna nie posiada obszarów, które stanowić mogą rezerwy inwestycyjne. Obszary położone poza częścią miejską to zwarte kompleksy leśne.

Zabudowa usługowa

Bilans terenów objętych planami miejscowymi pokazuje, iż nadal duża część (około 42%) terenów przeznaczonych na ten cel nie została zainwestowana. Jest to około 90 tys. m² powierzchni terenu, co przy maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy wynoszącym 0,4 daje około 25 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy. Niewykorzystanie tak dużej części terenów może być spowodowane ich niekorzystną lokalizacją – na przykład tereny sąsiadujące z cmentarzem. Należy rozważyć rezygnację z niektórych terenów i / lub przeznaczenie terenów pod usługi w bardziej dogodnym miejscu np. przy drodze wojewódzkiej nr 719 - po północnej stronie.

18.5.3 Określenie terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do lokalizacji zabudowy oraz obszarów niewskazanych do zainwestowania

Ocena obszarów gminy pod względem przydatności dla lokalizacji nowej zabudowy

Na potrzeby oceny poszczególnych obszarów pod względem przydatności do lokalizacji zabudowy wzięto pod uwagę kilka kryteriów, tzw. kryteriów dodatnich obejmujących następujące zagadnienia:

- działki zgodne z historyczną parcelacją,
- użytkowanie terenu predysponowane do realizacji zabudowy,
- dostęp do publicznego transportu zbiorowego,
- działki położone na gruntach korzystnych dla lokalizacji zabudowy.
- politykę przestrzenną i prawo miejscowe – tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych,
- wskaźnik intensywności zabudowy,

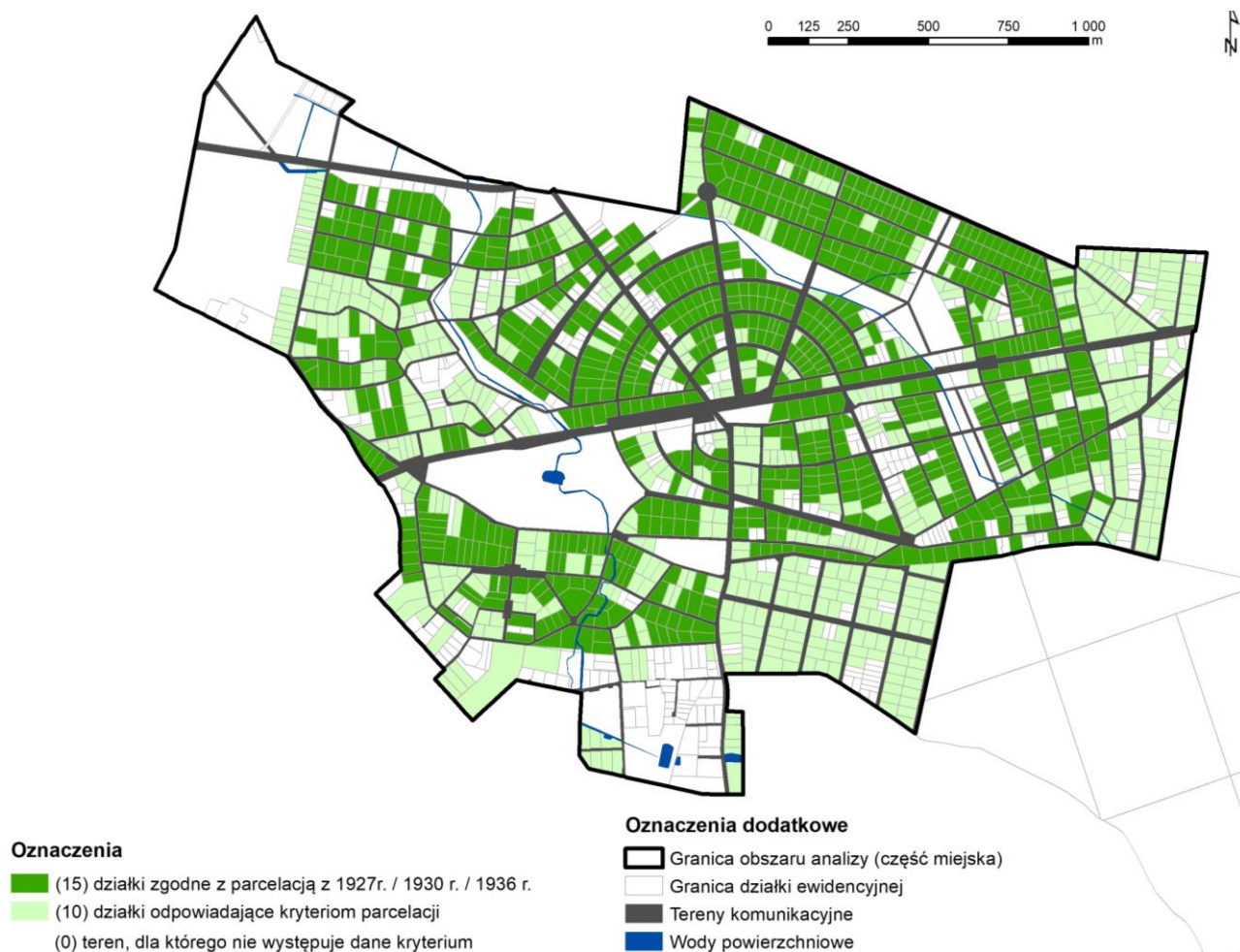
W celu określenia terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do lokalizacji zabudowy należy brać pod uwagę również ich dostępność do istniejącej publicznej infrastruktury drogowej i technicznej. Analizując obszar Podkowy Leśnej uznano, że wszystkie działki budowlane mają dostęp do ww. infrastruktury.

Na tym etapie prac zostały wyznaczone obszary zabudowane (lub w najwyższym stopniu przygotowane do lokalizacji nowej zabudowy) i obszary niewskazane do zabudowy. Na podstawie sumy kryteriów, opisanych poniżej, nadano punktację działkom ewidencyjnym lub ich częściom, a następnie zakwalifikowano te obszary do jednej z kategorii.

Z obszaru analizy wskaźników dodatnich wyłączono teren Lasu Młochowskiego z założenia jako teren położony poza *miejską* częścią Podkowy Leśnej i niewskazany do rozwoju zabudowy.

KRYTERIUM 1. Działki zgodne z historyczną parcelacją

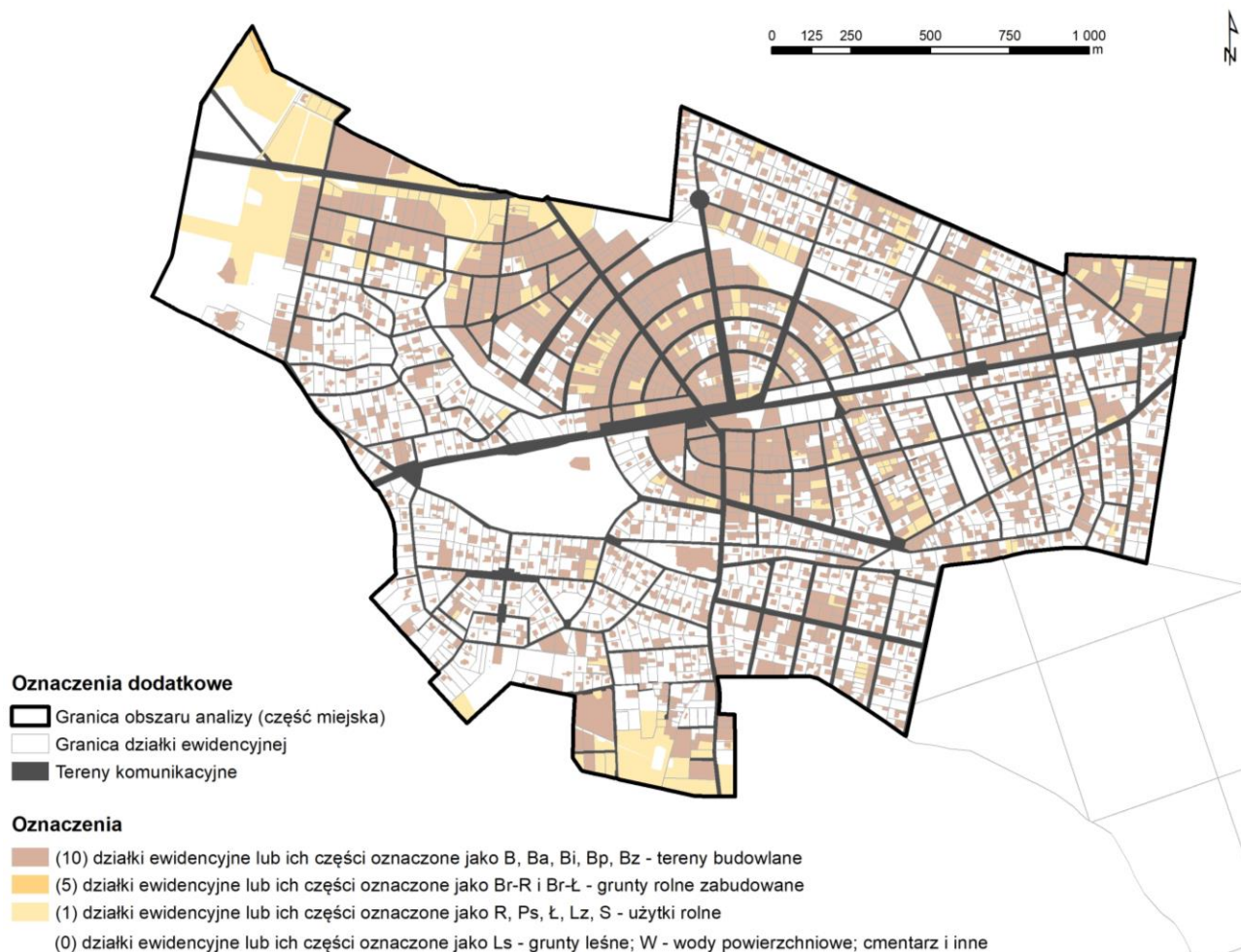
Wybrano działki wydzielone zgodnie z dostępnymi planami parcelacyjnymi z lat 1927-1936. Działki te uzyskały +15 punktów. Stanowią one 48,2% powierzchni obszaru analizy i 20,1% powierzchni całej gminy. Dodatkowo wybrano działki nieujęte w parcelacjach, ale odpowiadające ich założeniom (podobne powierzchnie i foremne kształty), które otrzymały +10 punkty, stanowią one 37,3% powierzchni obszaru analizy i 15,6% powierzchni całej gminy [Rysunek 58].



Rysunek 58. Działki zgodne z historyczną parcelacją
Opracowanie własne

KRYTERIUM 2. Użytkowanie terenu predysponowane do realizacji zabudowy

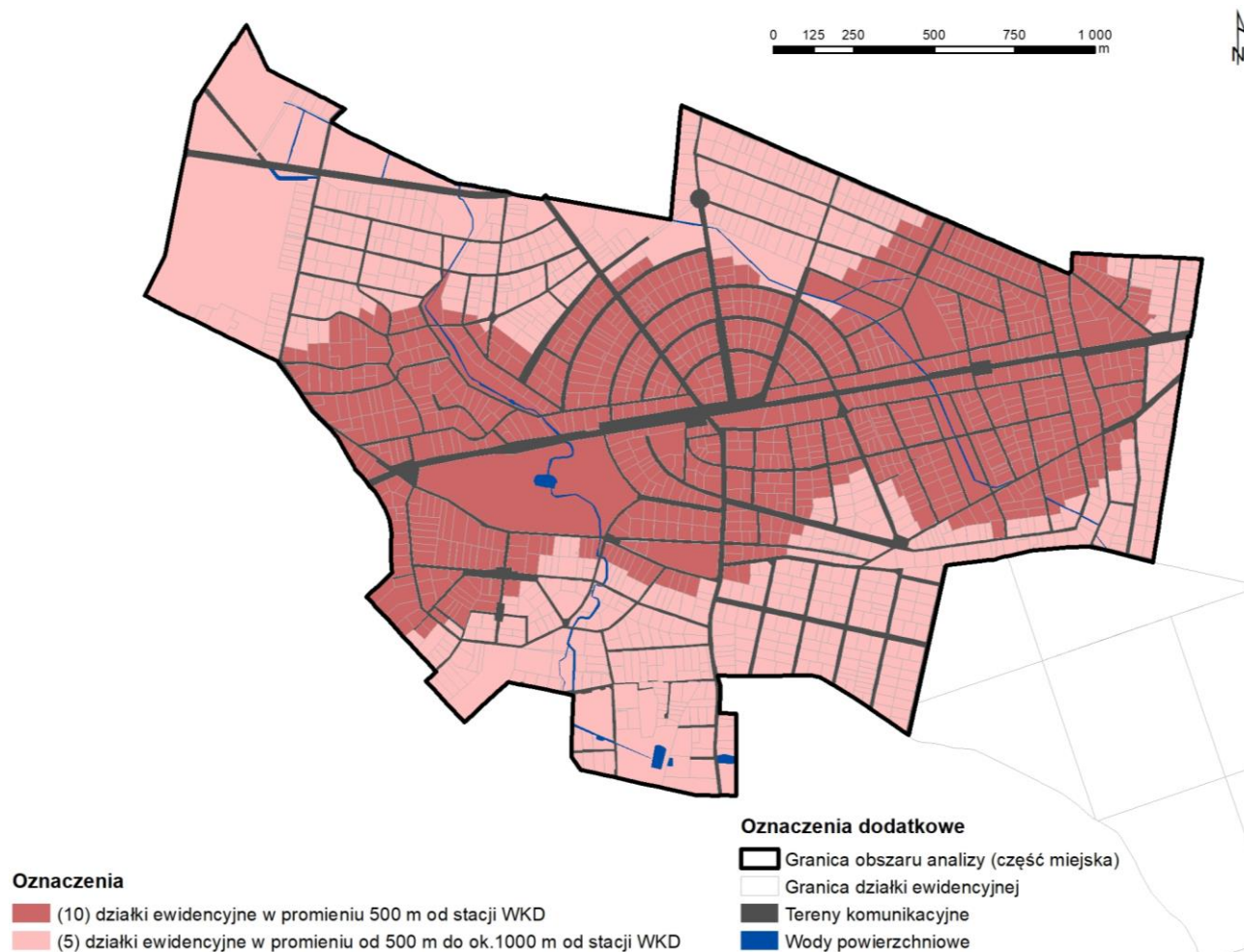
Najwyżej oceniono działki (lub części działek) w granicach klasoużytków: B, Bi, Ba, Bp, Bz. Otrzymały one punktację +10. Działki oznaczone jako: Br-R i Br-Ł otrzymały ocenę +5, natomiast pozostałe – oprócz lasów i terenów wód powierzchniowych, otrzymały ocenę +1. Łączna powierzchnia terenów posiadających użytkowanie budowlane (w tym budowlane na gruntach rolnych) stanowi 31,8% powierzchni obszaru analizy i 13,2% całkowitej powierzchni gminy [Rysunek 59].



Rysunek 59. Użytkowanie terenu predysponowane do realizacji zabudowy
Opracowanie własne

KRYTERIUM 3. Dostęp do transportu zbiorowego

Za działki mające najlepszy dostęp do transportu zbiorowego – Warszawskiej Kolei Dojazdowej uznano działki zlokalizowane w promieniu 500 m od stacji WKD (Podkowa Leśna Zachodnia, Podkowa Leśna Główna lub Podkowa Leśna Wschodnia). Wybrany w ten sposób działkom ewidencyjnym nadano +10 punktów, natomiast działki zlokalizowane w promieniu od 500 do ok. 1000 m od stacji WKD uznano za tereny z dobrym dostępem do transportu zbiorowego i nadano im +5 punktów. Z analizy wynika, że działki z najlepszym dostępem do stacji WKD stanowią 42,2% obszaru analizy i 17,6% powierzchni gminy, a działki z dobrym dostępem - stanowią 44,5% obszaru analizy i 18,5% powierzchni gminy [Rysunek 60].



Rysunek 60. Dostęp do transportu zbiorowego
Opracowanie własne

KRYTERIUM 4. Grunty najkorzystniejsze dla lokalizacji zabudowy

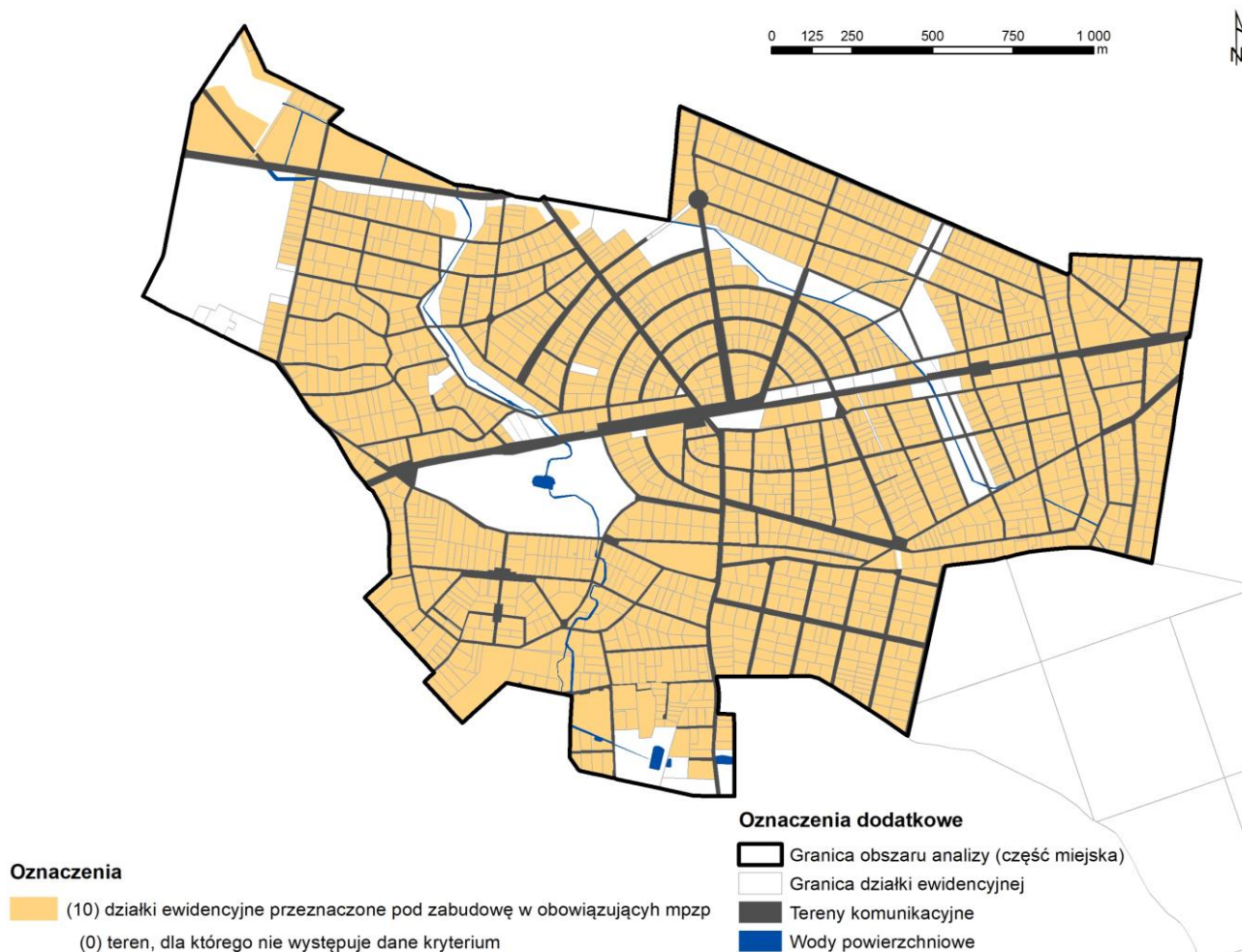
Grunty korzystne do lokalizacji zabudowy zgodne ze szczegółową mapą geologiczną Polski uzyskały +10 punktów. Z analizy wynika, że grunty korzystne do lokalizacji zabudowy stanowią 80,1% obszaru analizy i 33,4% powierzchni gminy [Rysunek 61].



Rysunek 61. Grunty korzystne do lokalizacji zabudowy
Opracowanie własne

KRYTERIUM 5. Polityka przestrzenna i prawo miejscowe – tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych

W Podkowie Leśnej obowiązuje pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obejmują one swym zasięgiem obszar 1008,95 ha, co stanowi 99,8% terenu gminy. W analizie uwzględniono tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę: mieszkaniową na działkach leśnych, mieszkaniową na działkach ogrodowych, mieszkaniowo-usługową i usługową. Działki ewidencyjne, które znajdowały się w ich zasięgu otrzymały +15 punktów. Na wyżej wymienione cele zostało przeznaczone około 71,7% powierzchni obszaru analizy i 29,9% całkowitej powierzchni gminy [Rysunek 62].

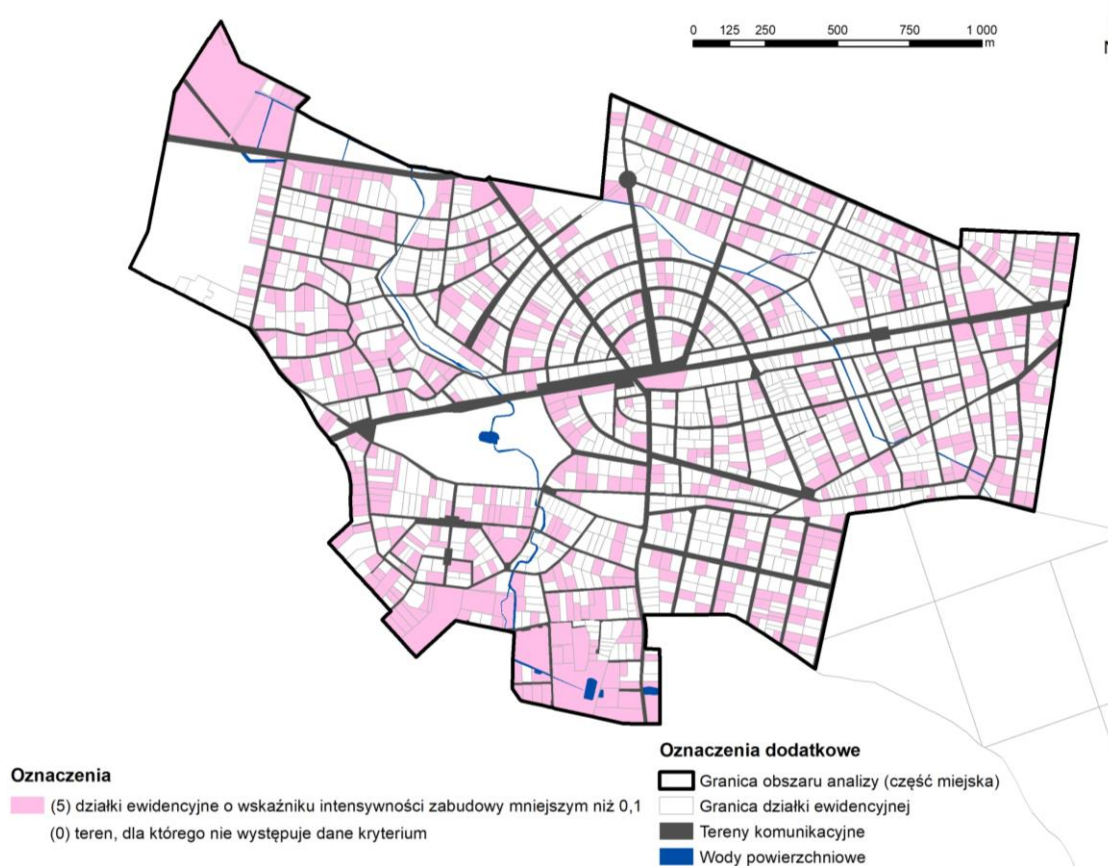


Rysunek 62. Polityka przestrzenna i prawo miejscowe – tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych

Opracowanie własne na podst.: dane Urzędu Miasta i obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

KRYTERIUM 6. Wskaźnik intensywności zabudowy

Przez wskaźnik intensywności zabudowy należy rozumieć (zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym²⁷²): *wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej*. W niniejszej analizie jest to iloraz sumy powierzchni kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce ewidencyjnej przez powierzchnię tej działki. Działki ewidencyjne, dla których wskaźnik intensywności zabudowy jest niższy niż 0,1, stanowią 28,1% powierzchni obszaru analizy i 11,7% całkowitej powierzchni gminy. Otrzymały one w analizie punktację +5. W ten sposób zostały wskazane tereny o mniejszej intensywności zabudowy, nie przekraczające wskaźników zapisanych w planach miejscowych [Rysunek 63].



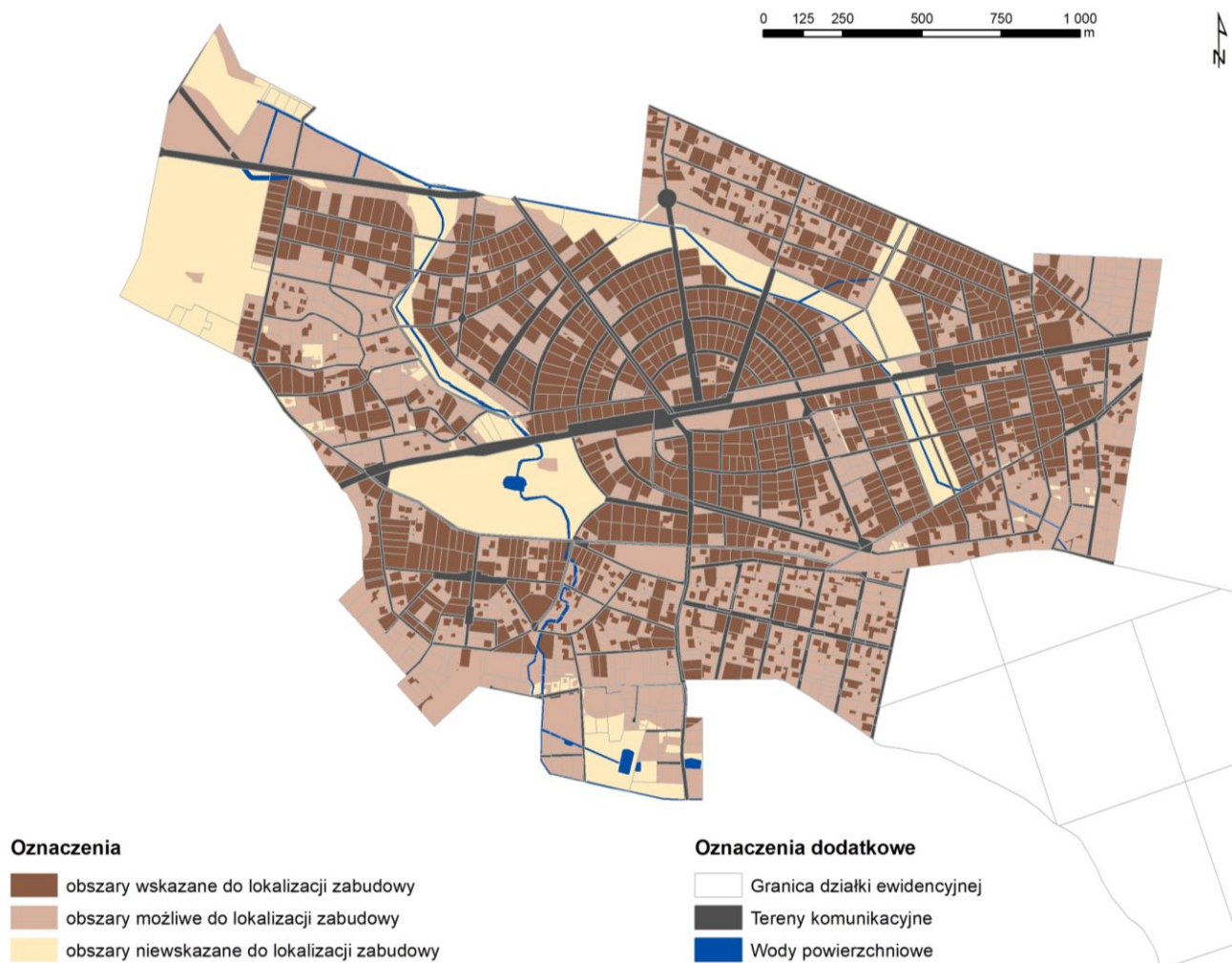
Rysunek 63. Wskaźniki intensywności zabudowy
Opracowanie własne na podst.: dane Urzędu Miasta

²⁷² Dz. U. 2022 poz. 503

Podsumowanie tzw. kryteriów dodatkich 1-7

Większość kryteriów dodatkich zastosowanych w analizie odnosi się przede wszystkim do uwarunkowań ekonomicznych. Na tym etapie zostały zatem wskazane te obszary, których zabudowa niesie za sobą najniższe nakłady inwestycyjne, ponieważ w zdecydowanej większości posiadają one dostęp do istniejącego publicznego transportu zbiorowego, oraz są położone na terenach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, co będzie pozytywnie wpływać na ogólną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Dodatkowo cały obszar analizy posiada dostęp do dróg publicznych oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

W analizie uwzględniono również uwarunkowania historyczne i środowiskowe – poprzez wskazanie działek, które swym położeniem, powierzchnią i kształtem odpowiadają planom parcelacyjnym z początków istnienia miasta oraz takich, które znajdują się na gruntach korzystnych dla lokalizacji zabudowy.



Rysunek 64. Suma tzw. kryteriów dodatkich
Opracowanie własne

Suma zastosowanych w analizie tzw. kryteriów dodatkich pozwoliła na wstępne określenie granic: obszarów wskazanych do zabudowy – zabudowanych lub w najwyższym stopniu przygotowane do lokalizacji nowej zabudowy, obszarów możliwych do lokalizacji zabudowy

i obszarów niewskazanych do zabudowy w mieście Podkowa Leśna. Podziału tego dokonano na podstawie zastosowanej w poszczególnych kryteriach punktacji dla Gminy:

- 0-20 – obszary niewskazane do zabudowy,
- 21-40 – obszarów możliwych do lokalizacji zabudowy,
- 41-60 – obszary wskazane do zabudowy – zabudowane lub w najwyższym stopniu przygotowane do lokalizacji nowej zabudowy.

Wytypowane obszary wskazane do zabudowy stanowią około 36,16% obszaru analizy oraz 15,08% powierzchni gminy Podkowa Leśna, obszary możliwe do lokalizowania zabudowy stanowią około 34,96% obszaru analizy oraz 14,58% powierzchni gminy, z kolei obszary niewskazane do zabudowy – 14,74% obszaru analizy oraz 6,15% powierzchni gminy [Rysunek 64]. Należy jednak zwrócić uwagę, że wskazane obszary nie mają ostatecznego kształtu, ponieważ nie uwzględniają wszystkich najważniejszych uwarunkowań środowiskowych, historycznych i przestrzennych. W celu uszczegółowienia granic terenów przewidzianych do urbanizacji, a w szczególności wykluczenia obszarów, które nie powinny podlegać zabudowie na podstawie przepisów odrębnych, zastosowano w kolejnym rozdziale tzw. kryteria ujemne.

Ocena obszarów gminy pod względem występowania ograniczeń w możliwościach realizacji zabudowy

Na potrzeby oceny poszczególnych obszarów pod względem występowania ograniczeń dla realizacji zabudowy przeprowadzono analizę tzw. kryteriów ujemnych wzięto pod uwagę następujące kryteria, obejmujące następujące zagadnienia:

- tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody²⁷³,
- tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²⁷⁴,
- lasy chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych²⁷⁵ oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach²⁷⁶,
- obszary przeznaczone pod tereny zieleni w początkowych planach parcelacyjnych miasta,
- działki położone na gruntach niekorzystnych dla lokalizacji zabudowy.

Na tym etapie prac zostały wyznaczone obszary proponowane do objęcia zakazem zabudowy oraz obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy. Na podstawie sumy kryteriów, opisanych poniżej, nadano punktację działkom ewidencyjnym, a następnie zakwalifikowano te obszary do jednej z ww. kategorii.

²⁷³ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

²⁷⁴ Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.

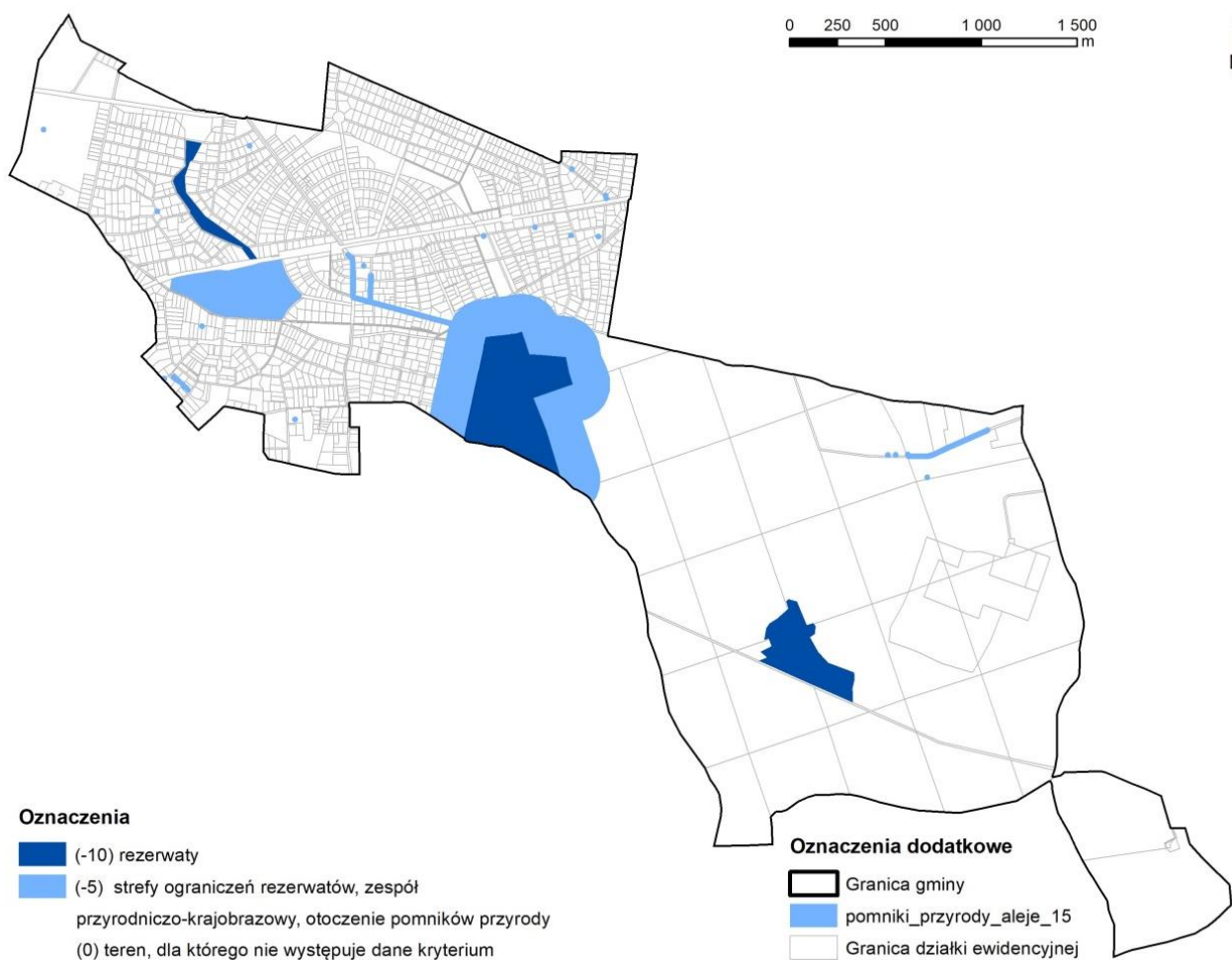
²⁷⁵ Dz. U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.

²⁷⁶ Dz. U. 2021 poz. 1275 z późn. zm.

KRYTERIUM 7. Tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z zapisów ustawy o ochronie przyrody

Cały obszar miasta znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dodatkowo na terenie gminy znajdują się trzy rezerваты, zespół przyrodniczo-krajobrazowy oraz pomniki przyrody.

Ze względu na występujące tam ograniczenia w lokalizowaniu nowej zabudowy oraz wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe tereny rezerwatów otrzymały -10 punktów, tereny w otoczeniu rezerwatów, strefy ograniczeń wokół rezerwatów oraz tereny 15 m wokół pomników przyrody otrzymały -5 punktów. Łączna powierzchnia terenów o ograniczonych możliwościach zabudowy wynikających z zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody²⁷⁷ stanowi 11,1% powierzchni gminy, 3,8% jej powierzchni zajmują rezerваты, 5,4% zajmują strefy ograniczeń wokół rezerwatów, 1,4% zajmuje zespół przyrodniczo-krajobrazowy, a 0,5% powierzchni gminy zajmują 15-metrowe strefy wokół pomników przyrody [Rysunek 65].

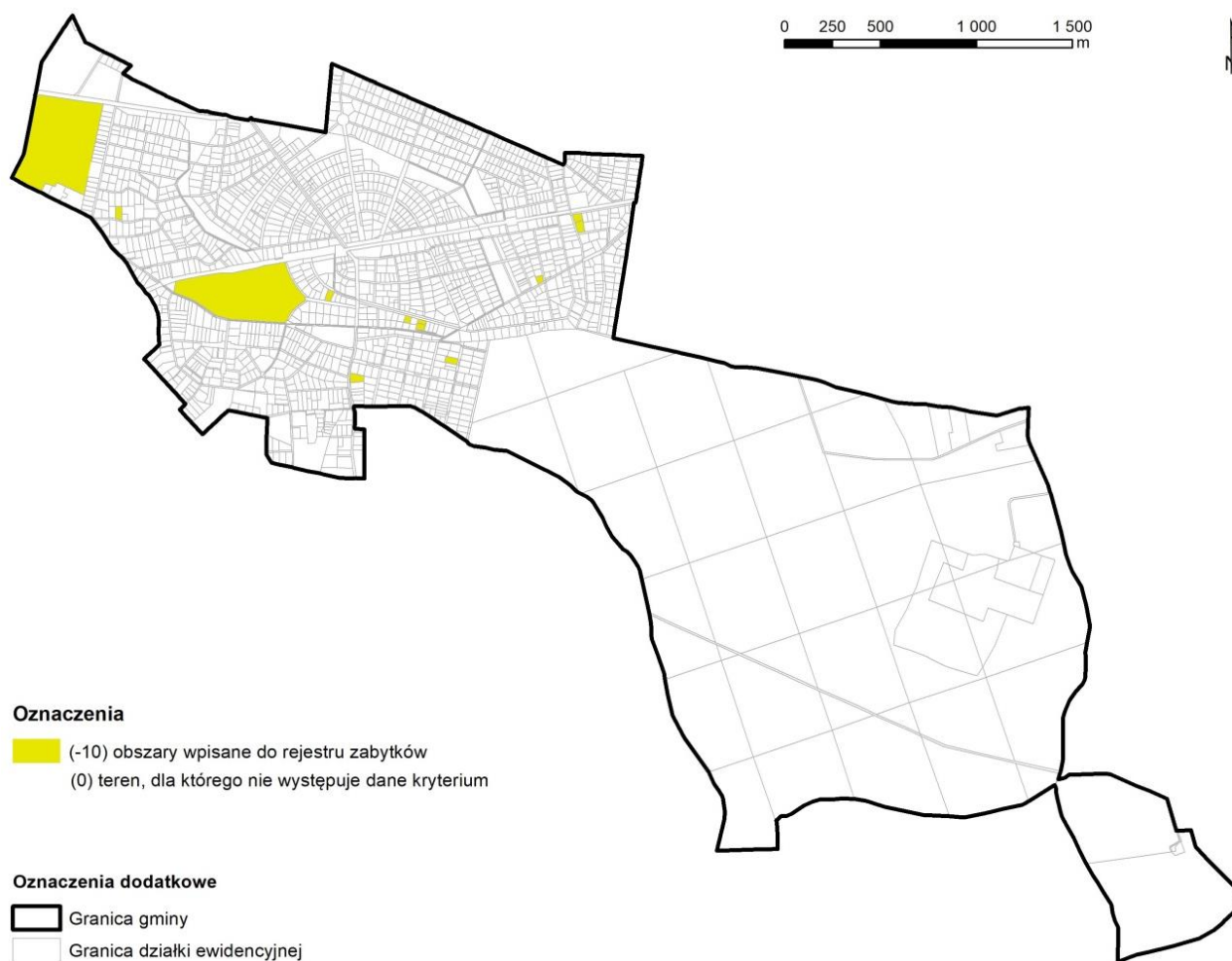


Rysunek 65. Tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z zapisów ustawy o ochronie przyrody
Opracowanie własne

²⁷⁷ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

KRYTERIUM 8. Tereny z ograniczeniami w realizacji zabudowy wynikającymi z zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Obszary i obiekty zabytkowe mogą stanowić ograniczenie w realizacji zabudowy. Cały układ urbanistyczny Podkowy Leśnej wpisany jest do rejestru zabytków, dodatkowo pozostałe obszary wpisane do rejestru otrzymały -10, tereny te zajmują 3,2% powierzchni gminy [Rysunek 66].

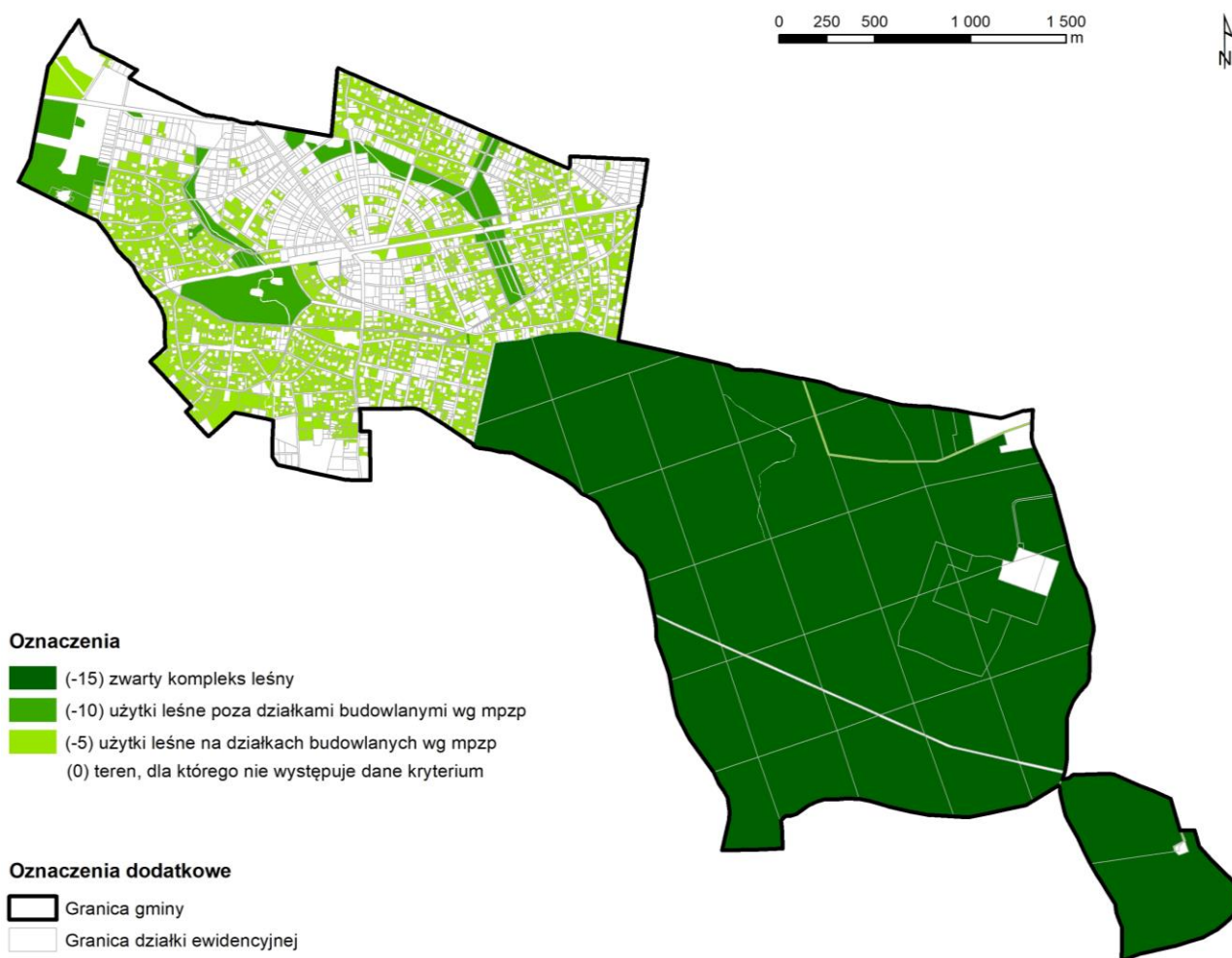


Rysunek 66. Tereny z ograniczeniami w realizacji zabudowy wynikającymi z zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Opracowanie własne

KRYTERIUM 9. Lasy i grunty leśne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach

Pod uwagę został wzięty Las Młochowski oraz inne grunty leśne. Zwarty kompleks leśny Lasu Młochowskiego otrzymał -15 punktów, grunty leśne na terenie Lasu Młochowskiego zajmują 57,0 % powierzchni gminy. Pozostałe użytki leśne rozproszone są w obrębie całej gminy i zajmują 21,2 % gminy. Użytki leśne na terenach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych otrzymały -5 punktów, natomiast te położone poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę otrzymały -10 punktów. Łącznie użytki Ls w gminie zajmują ponad 78% [Rysunek 67].

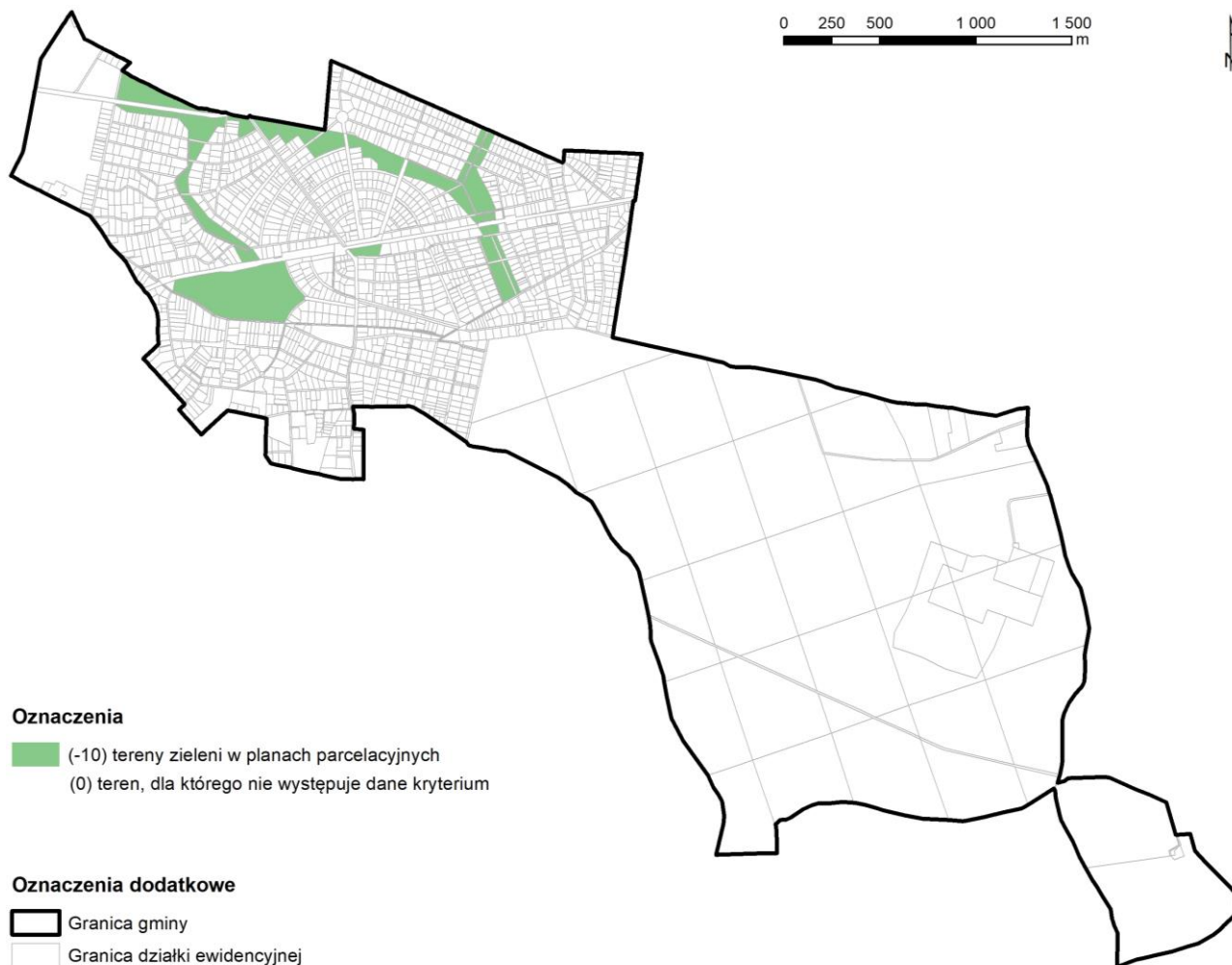


Rysunek 67. Lasy i grunty leśne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach

Opracowanie własne

KRYTERIUM 10. Obszary przeznaczone pod tereny zieleni w początkowych planach parcelacyjnych miasta

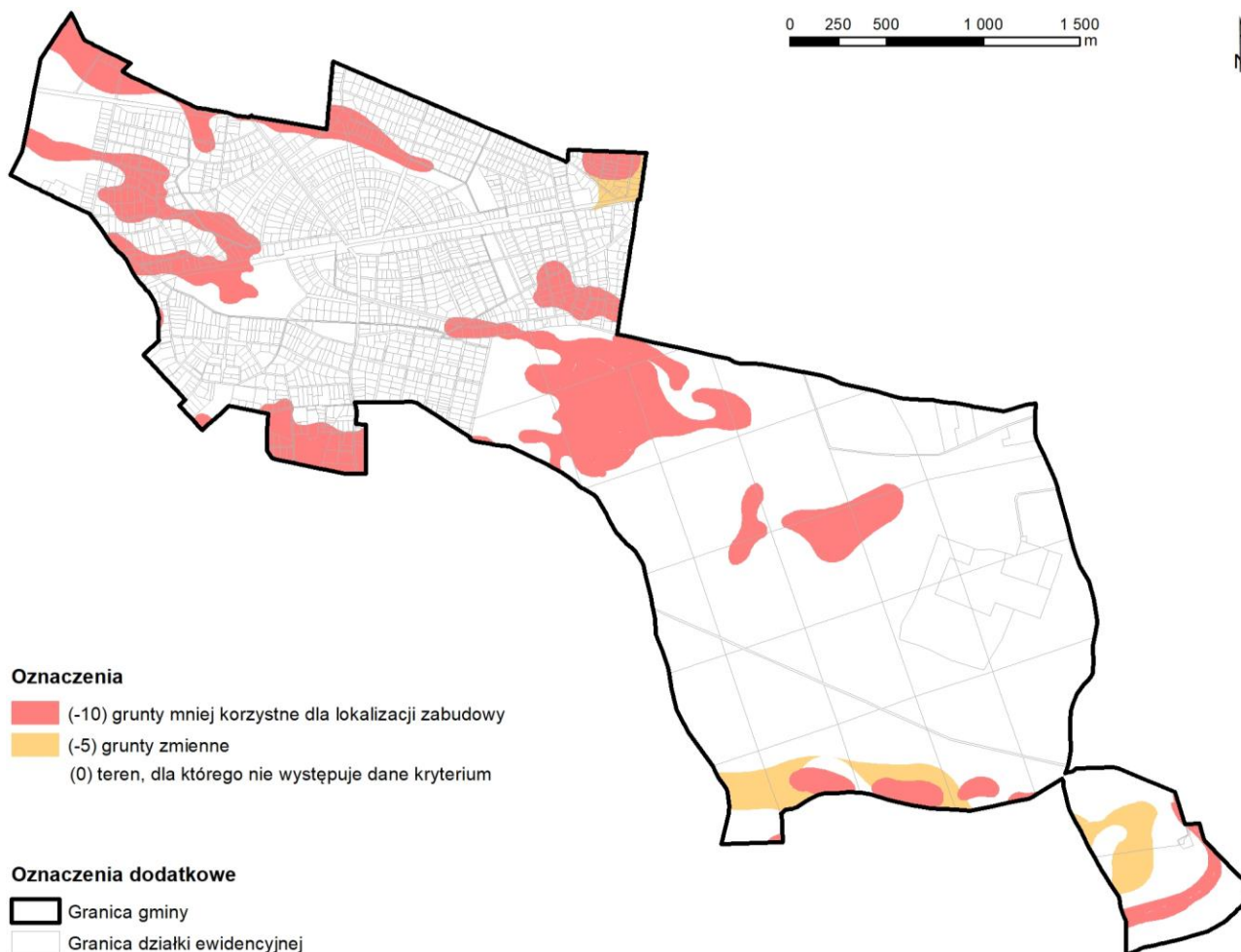
Obszary przeznaczone pod tereny zieleni w początkowych planach parcelacyjnych uzyskały -10 punktów. Z analizy wynika, że obszary te stanowią 4,3% powierzchni gminy [Rysunek 68].



Rysunek 68. Obszary przeznaczone pod tereny zieleni w początkowych planach parcelacyjnych miasta
Opracowanie własne

KRYTERIUM 11. Działki położone na gruntach mniej korzystnych dla lokalizacji zabudowy

Pod uwagę zostały wzięte grunty zmienne i niekorzystne do lokalizacji zabudowy zgodnie ze szczegółową mapą geologiczną Polski. Grunty niekorzystne otrzymały -10 punktów, zajmują one 16,2% powierzchni gminy. Natomiast grunty zmienne otrzymały -5 punktów i zajmują 2,8% powierzchni gminy [Rysunek 69].



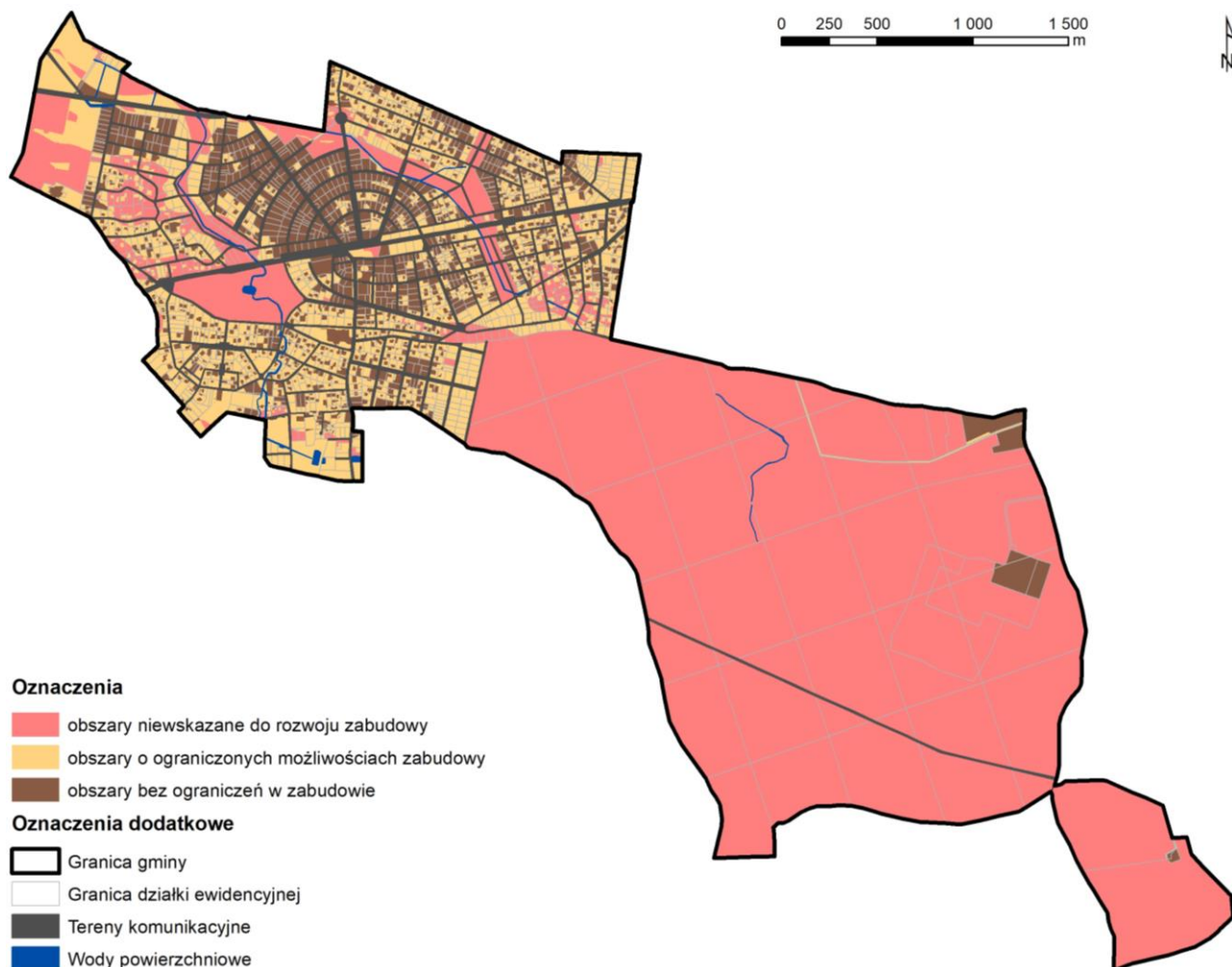
Rysunek 69. Grunty zmienne i mniej korzystne do lokalizacji zabudowy
Opracowanie własne

Podsumowanie tzw. kryteriów ujemnych 8-12

Zsumowanie wszystkich zastosowanych kryteriów ujemnych pozwoliło na określenie granic: obszarów niewskazanych do zabudowy, obszarów o ograniczonych możliwościach zabudowy oraz obszarów bez ograniczeń w zabudowie. Kryterium przydziału do danej kategorii była suma uzyskanych punktów:

- (-15)-(-45) – obszary niewskazane do zabudowy,
- (-5)-(-10) – obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy,
- 0 – obszary bez ograniczeń w zabudowie.

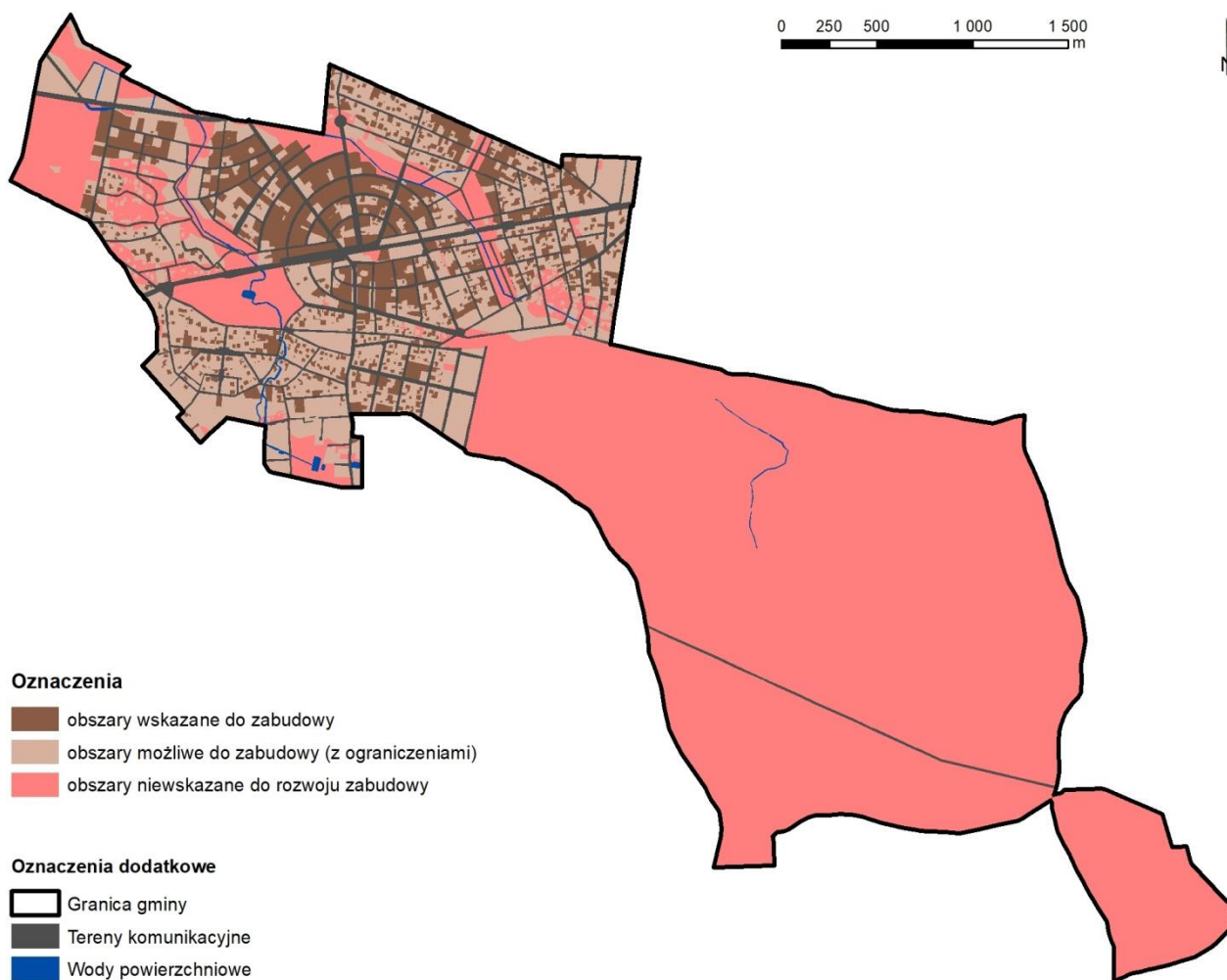
Łączna powierzchnia terenów niewskazanych do zabudowy stanowi ok. 64,3% całkowitej powierzchni gminy. Jednak większość z nich zajmuje Las Młochowski. Obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy stanowią ok. 17,8% powierzchni gminy. [Rysunek 70]. Biorąc pod uwagę tylko *miejską* część Podkowy Leśnej okazuje się, że tereny proponowane do objęcia zakazem zabudowy stanowią ok. 17,8%, a obszary o ograniczonych możliwościach zabudowy stanowią ok. 42,4% powierzchni tej części miasta.



Rysunek 70. Suma tzw. kryteriów ujemnych
Opracowanie własne

18.5.4 Granice obszarów przydatnych do lokalizacji nowej zabudowy

Po zestawieniu uzyskanych wyników, na podstawie kryteriów dodatnich i kryteriów ujemnych wyróżniono obszary wskazane do zabudowy – które otrzymały powyżej 40 punktów dodatnich oraz 0 punktów ujemnych; obszary niewskazane do zabudowy – które wg kryteriów ujemnych lub dodatnich uplasowały się w najniższej kategorii, pozostałe tereny to obszary możliwe do zabudowy (z ograniczeniami).

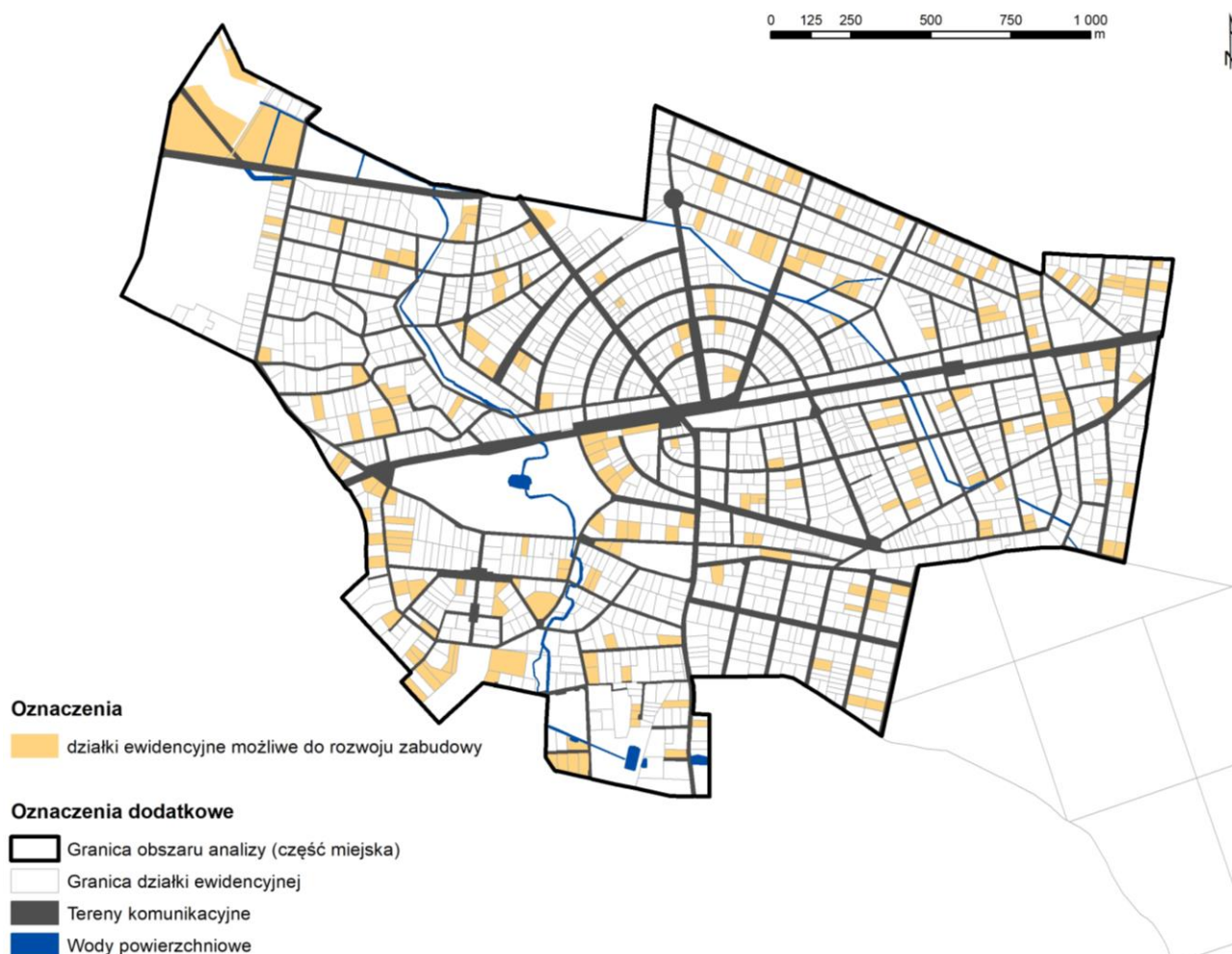


Rysunek 71. Suma końcowa

Opracowanie własne

Na obszarach wskazanych do zabudowy oraz możliwych do zabudowy z ograniczeniami znajduje się ponad 250 niezainwestowanych działek ewidencyjnych.

Obszary niezainwestowane, możliwe do rozwoju zabudowy stanowią około 43 ha, czyli około 10% powierzchni obszaru miejskiego i ok. 4% powierzchni miasta Podkowa Leśna. Jest to ponad 250 działek ewidencyjnych, wszystkie z nich są przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.



Rysunek 72. Działki ewidencyjne możliwe do rozwoju zabudowy
Opracowanie własne

18.5.5 Potrzeby i możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym²⁷⁸ do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców. Gmina realizuje zadania publiczne, do których należy m.in. realizacja wodociągów, kanalizacji i dróg oraz budowa i utrzymanie usług społecznych jak np. przedszkola i szkoły.

Zadania inwestycyjne powinny być finansowane zgodnie z zasadami planowania i dysponowania środkami publicznymi, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych²⁷⁹. Na terenie miasta Podkowa Leśna nie przewiduje się realizacji obszarów budowlanych, które będą wymagały realizacji nowych dróg publicznych oraz sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a także nowych obiektów oświatowych. W związku z tym Gmina nie będzie

²⁷⁸ Dz. U. 2021 poz. 1372 z późn. zm.

²⁷⁹ t.j. Dz. U. 2021 poz. 305. z późn. zm.

ponosić kosztów związanych z wykupem gruntów czy budową infrastruktury technicznej, a jedynie te związane z jej utrzymaniem.

Na terenie miasta funkcjonują obiekty zapewniające podstawowe usługi społeczne i nie ma konieczności realizacji nowych obiektów. Miasto ponosić będzie natomiast koszty ewentualnych remontów czy modernizacji.

18.6 Podsumowanie analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta

- Biorąc pod uwagę specyfikę Podkowy Leśnej, w tym jej ograniczone możliwości rozwoju terenów budowlanych oraz wysokie koszty zakupu gruntów i lokali mieszkalnych prognozuje się, że na terenie miasta następował będzie stopniowy lecz niewielki przyrost liczby ludności.
- Mając na uwadze istniejące obecnie „wolne” działki budowlane i dostępne lokale mieszkalne oraz dane demograficzne wielce prawdopodobne jest, że zasoby te wystarczą na okres najbliższych 30 lat.
- Miasto Podkowa Leśna nie posiada rozległych obszarów możliwych do wprowadzenia nowej zabudowy. Tereny budowlane możliwe do nowego zainwestowania to głównie „wolne”, pojedyncze parcele oraz tereny położone po północnej stronie trasy 719, a także rejon pomiędzy ulicami: Jana Pawła II, Borowin i Głogów.
- Na podstawie analiz przestrzennych na terenie Podkowy Leśnej wyznaczono rejony, wskazane do zabudowy, możliwe do zabudowy oraz niewskazane do rozwoju zabudowy. Na obszarach wskazanych do zabudowy oraz możliwych do zabudowy z ograniczeniami znajduje się jeszcze ponad 250 niezainwestowanych działek ewidencyjnych. Obszary niewskazane do rozwoju zabudowy to głównie cenne przyrodniczo rejony miasta jak: rezerваты przyrody, Las Młochowski, Leśny Park Miejski i inne tereny zieleni. Do obszarów niewskazanych do rozwoju zabudowy zaliczone zostały również tereny, na których mogą występować utrudnione warunki gruntowo-wodne. Obszary te wyznaczane były na podstawie szczegółowej mapy geologicznej Polski opracowanej w mniej dokładnej skali niż skala studium dlatego należy je traktować jako mniej korzystne dla lokalizacji budynków, ale lokalizacja zabudowy nie jest tu wykluczona.
- Infrastruktura drogowa, techniczna i społeczna są na terenie miasta bardzo dobrze rozwinięte i nie ma potrzeby finansowania przez gminę znacznego rozwoju ich układu. Miasto ponosić będzie natomiast koszty ewentualnych remontów czy modernizacji obiektów istniejących.
- Ze względu na wyjątkowy układ urbanistyczny i charakter miasta nie wskazane jest dopuszczanie do realizacji wtórnych podziałów działek budowlanych, czy znaczne zwiększanie wskaźników zabudowy w celu umożliwienia „dogęszczania” miasta.

MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

1. Dane Urzędu Miasta Podkowa Leśna.
2. Domaradzki Krzysztof 2006 *Podkowa Leśna a procesy urbanizacyjne* [w:] *Podkowiński Magazyn Kulturalny* nr 49-50. ISSN 1232-1125.
3. Gajda M. 2015 *Strategia rozwoju terenów zieleni na obszarze Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów. Etap I Inwentaryzacja i diagnoza zasobów przyrodniczych na obszarze Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów w tym pomników przyrody. Cz. II Inwentaryzacja pomników przyrody na obszarze Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów.*
4. Grątkowski Grzegorz 1996 *Architektura Podkowy Leśnej*. Podkowa Leśna: Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna. ISBN 83-85275-35-5.
5. Gzowski Piotr 2014 *Hodowla lasu* [w:] Nadleśnictwo Chojnów [online] www.chojnow.warszawa.lasy.gov.pl/hodowla-lasu [dostęp: 28.05.2018].
6. Gzowski Piotr 2014 *Użytkowanie lasu* [w:] Nadleśnictwo Chojnów [online] www.chojnow.warszawa.lasy.gov.pl/uzytkowanie-lasu [dostęp: 28.05.2018].
7. *JCWPD nr 65 – karta informacyjna* [w:] Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy [online] pgi.gov.pl/psh/zadania-psh/8913-zadania-psh-jcwpd.html
8. *Karta mieszkańca* 2005. Podkowa Leśna: Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna.
9. Karty ewidencji stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej Ewidencji Zabytków [stan: 27.03.2018].
10. Kubiak Janusz, Rudziński Krzysztof 2000 *Urbanistyka Podkowy Leśnej* [w:] *Podkowa Leśna i Stawisko. Szkice z dziejów*. Podkowa Leśna: Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna. ISBN 83-909244-2-0.
11. Lipińska Alicja, Narkiewicz-Jodko Małgorzata, Walicka Barbara 2000 *Zieleń Podkowy Leśnej* [w:] *Podkowa Leśna i Stawisko. Szkice z dziejów*. Podkowa Leśna: Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna. ISBN 83-909244-2-0.
12. Majdecki Longin 2010 *Historia ogrodów. Tom 2. Od XVIII wieku do współczesności*. Warszawa: PWN. ISBN 978-83-01-15416-5.
13. Nowicka Barbara 2000 *Dzieje Stawiska* [w:] *Podkowa Leśna i Stawisko. Szkice z dziejów*. Podkowa Leśna: Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna. ISBN 83-909244-2-0.
14. Obszar stanowisk archeologicznych 59-63 w wojewódzkiej Ewidencji Zabytków [stan: 27.03.2018].
15. *Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018*. Otrębusy: SUNBAR Sp. z o.o.
16. *Podkowa Leśna* [online] www.podkowalesna.pl.
17. *Poradnik Architektoniczny dla Miasta-Ogrodu Podkowy Leśnej*.
18. *Przygotowanie kompleksowego programu uregulowania gospodarki wodnej na terenie gmin Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów. Zadanie 1. Opracowanie strategii kompleksowego programu uregulowania gospodarki wodnej z inwentaryzacją oraz koncepcją programowo-*

przestrzenną na obszarze Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów. Etap II: Koncepcja programowo-przestrzenna 2015 [w:] BIP Podkowa Leśna [online] www.bip.podkowalesna.pl/inne-dokumenty/dok-strat/dokumenty-strategiczne/7060/ [dostęp: 19.06.2018].

19. *Raport o stanie Miasta Podkowa Leśna w 2019 r.*
20. *Rejestr pomników przyrody stanowiących przez Wojewodę Mazowieckiego: powiat grodziski* [w:] BIP Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie [online] www.bip.warszawa.rdos.gov.pl/pomniki-przyrody [dostęp: 30.11.2017].
21. *Rejestr zabytków nieruchomości* [w:] *Dane Publiczne* [online] www.danepubliczne.gov.pl/dataset/rejestr-zabytkow-nieruchomych [dostęp: 30.11.2017].
22. *Rezerwy Mazowska – Zaborów im. Witolda Tyrakowskiego* [w:] Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska [online] www.gdos.gov.pl/rezerwy-mazowska-zaborow-i-witolda-tyrakowskiego [dostęp: 30.11.2017].
23. *Studium komunikacyjne obejmujące wszystkie gałęzie transportu pasażerskiego i towarowego na obszarze PTO* [w:] Dokumenty strategiczne [online] www.bip.podkowalesna.pl/inne-dokumenty/dok-strat/dokumenty-strategiczne/7060.
24. Szuliński J. 2008 *Gminna ewidencja zabytków miasta-ogrodu Podkowa Leśna*.
25. Tusiński Artur 2011 *Racjonalna gospodarka wodami odpadowymi i powierzchniowymi na terenie miasta Podkowa Leśna uwzględniająca zlewnie rzek i cieków przepływających przez Trójmiasto Ogrodów i część gminy Nadarzyn*.
26. Wittels Małgorzata 2016 *Trzeci album z Podkową*. Podkowa Leśna: Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna. ISBN 978-83-923936-7-2.
27. Wojewódzka ewidencja zabytków [w:] dane Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków [stan: 27.03.2018].
28. Wróblewski Bogdan 2003 *Podkowa Leśna: miasto-ogród do 1939 roku*. Podkowa Leśna: Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna. ISBN 83-909244-8-X.
29. *Wyniki X edycji Konkursu na najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w Polsce* [w:] Towarzystwo Urbanistów Polskich [online] www.tup.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=1388%3Awyniki-x-edycji-konkursu-na-najlepiej-zagospodarowan-przestrze-publiczn-w-polsce&Itemid=1&lang=pl [dostęp: 24.07.2018].
30. Zabytki wskazane do wpisania do wojewódzkiej ewidencji zabytków [w:] dane Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków [stan: 27.03.2018].
31. *Zieleń w Podkowie Leśnej* [w:] *Związek Podkowian* [online] www.zwiazekpodkowian.pl/dawniej/ [dostęp: 7.05.2018].
32. Żukowska-Maziarska Anna 2000 *Historia Towarzystwa Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna* [w:] *Podkowa Leśna i Stawisko. Szkice z dziejów*. Podkowa Leśna: Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna. ISBN 83-909244-2-0.
33. Żukowska-Maziarska Anna 2015 *Miasto-Ogród Podkowa Leśna. Garden City* Podkowa Leśna: Towarzystwo Przyjaciół Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna. ISBN 978-83-923936-6-5.

Materiały kartograficzne i bazy danych oraz inne związane z informacją przestrzenną:

34. *Archiwum Map Wojskowego Instytutu Geograficznego 1919-1939* [online] www.polski.mapywig.org [dostęp 30.11.2017].
35. Bank Danych Lokalnych GUS [online] www.bdl.stat.gov.pl/BDL/start [dostęp: 27.02.2018 r.].
36. Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody [w:] GDOŚ [online] www.crfo.gov.pl/CRFOP [dostęp: 30.11.2018].
37. Dane Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.
38. Dane geoprzestrzenne [w:] GDOŚ [online] www.gdos.gov.pl/dane-i-metadane [dostęp: 18.12.2017].
39. Dane GUS.
40. Dane Urzędu Miasta Podkowa Leśna.
41. Geoportal Powiatu Grodziskiego [online] www.grodzisk.geoportal2.pl [dostęp: 27.06.2018].
42. *Nadleśnictwo Chojnów* [w:] Bank Danych o Lasach [online] www.bdl.lasy.gov.pl/portal/udostepnianie [dostęp 30.11.2017].
43. *Plany miasta-ogrodu Podkowa Leśna* [w:] *Miasto-Ogród Podkowa Leśna* [online] www.podkowalesna.pl/pliki/samorzad/zagospodarowanie2/742/7425/7425_01.htm [dostęp 30.11.2017].
44. *Polska w liczbach* [online] www.polskawliczbach.pl/Podkowa_Lesna [dostęp: 27.02.2018 r.].

Akty prawne oraz dokumenty:

45. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLIV-680/8/67 z dnia 22.02.1967 r. Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej. Wojewódzki Konserwator Zabytków. Wydział Kultury w Warszawie.
46. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1182/1100/81 z dnia 29.06.1981. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy. Wydział Kultury i Sztuki. Konserwator Zabytków m. st. Warszawy.
47. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1194/1801/81 z dnia 22.10.1981 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie.
48. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KL VIII/1218/313/83 z dnia 12.01.1983. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy. Wydział Kultury i Sztuki. Konserwator Zabytków m. st. Warszawy.
49. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1353/1247/88 z dnia 16.06.1988. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy. Wydział Kultury i Sztuki. Konserwator Zabytków m. st. Warszawy.
50. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1440/1794/90 z dnia 30.07.1990. Urząd Wojewódzki. Wydział Kultury Wychowania i Sportu. Wojewódzki Konserwator Zabytków.

51. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1446/2538/90 z dnia 20.11.1990. Urząd Wojewódzki. Wydział Kultury Wychowania i Sportu. Wojewódzki Konserwator Zabytków.
52. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KL VIII/1489-A/1271/91 z dnia 10.06.1991. Państwowa Służba Zabytków. Oddział Wojewódzki w Warszawie.
53. Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków WKZ/14/718/99 z dnia 11.08.1999. Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego.
54. Decyzja nr 642/2010 w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków z dnia 07.07.2010 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków.
55. Decyzja nr 1581/2017 w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków z dnia 07.07.2010 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków.
56. Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r. (Dz. U. 2006 nr 14 poz. 98).
57. Rozporządzenie nr 48 Wojewody Mazowieckiego z dnia 22 sierpnia 2003 r. w sprawie wyznaczenia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego pod nazwą „Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej”.
58. Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. 2007 nr 482 poz. 870).
59. Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodziskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124 poz. 3635).
60. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2020 poz. 2351).
61. Uchwała Nr 40/IX/1999 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 kwietnia 1999 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze działki nr ew. 185, obręb 3, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej.
62. Uchwała Nr 41/IX/99 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 kwietnia 1999 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze części działki nr ew. 1, obręb 4, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej.
63. Uchwała Nr 213/LIV/2006 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 12 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr ew. 4/2 obręb 1 w Podkowie Leśnej.
64. Uchwała Nr 214/LIV/2006 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 12 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 24, 25, 26, 27, 28, 29 z obrębu 2 oraz działek nr ew. 1, 2, 6 z obrębu 3, położonych na terenie Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna przy drodze wojewódzkiej nr 719.

65. Uchwała Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkova Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkova Leśna.
66. Uchwała nr 195/XLII/2010 Rady Miasta Podkova Leśna z dnia 24 września 2010 r. w sprawie zmiany rozporządzenia z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu grodzkiego.
67. Uchwała nr 52/XI/2015 Rady Miasta Podkova Leśna z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody pomnika przyrody.
68. Uchwała nr 172/XXIX/2016 Rady Miasta Podkova Leśna z dnia 11 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkova Leśna.
69. Uchwała nr 45/V/2019 Rady Miasta Podkova Leśna z dnia 14 marca 2019 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody drzewa uznanego za pomnik przyrody.
70. Uchwała nr 217/XXVI/2021 Rady Miasta Podkova Leśna z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody drzewa uznanego za pomnik przyrody
71. Uchwała nr 158/XVIII/2020 Rady Miasta Podkova Leśna z dnia 9 lipca 2020 r. w sprawie postulatu wprowadzenia do Planu działań krótkoterminowych, w Programie ochrony powietrza dla strefy mazowieckiej, działania krótkoterminowego polegającego na czasowym zakazie spalania biomasy w niektórych rodzajach instalacji, które nie stanowią głównego źródła ciepła w lokalach.
72. Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13180).
73. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372 z późn. zm.).
74. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1275 z późn. zm.).
75. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.).
76. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.).
77. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503).
78. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.).
79. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.).
80. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021 poz. 2373 z późn. zm.).

81. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2021 poz. 305 z późn. zm.).
82. Ustawa z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. 2021 poz. 1082 z późn. zm.).
83. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2021 poz. 2233 z późn. zm.).
84. Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 lipca 1977 r. w sprawie uznania za rezerваты przyrody (M.P. 1997 r. nr 19 poz. 107).
85. Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 sierpnia 1980 r. w sprawie uznania za rezerваты przyrody.
86. Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 lipca 1984 r. w sprawie uznania za rezerваты przyrody.

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Położenie miasta Podkowa Leśna	10
Rysunek 2. Mapa dóbr Podkowa Leśna, położonych w Guberni Warszawskiej w powiecie błońskim z 1911 roku	11
Rysunek 3. Plan parcelacyjny miasta Podkowa Leśna sporządzony przez Antoniego Jawornickiego	13
Rysunek 4. Jeden z wtórnych planów geodezyjnych Miasta Ogrodu Podkowa Leśna.....	14
Rysunek 5. Położenie Podkowy Leśnej na Mapie Szczegółowej Polski 1:25 000 z roku 1933, arkusz Brwinów	17
Rysunek 6. Elementy układu kompozycyjnego Miasta Ogrodu Podkowa Leśna.....	22
Rysunek 7. Położenie Podkowy Leśnej na zdjęciu satelitarnym	25
Rysunek 8. Tereny o charakterze leśnym i ogrodowo-parkowym	26
Rysunek 9. Lokalizacja wybranych terenów zieleni.....	63
Rysunek 10. Plan parku miejskiego z 1927 roku.....	65
Rysunek 11. Rekonstrukcja planu Stawiska z lat 1927-39	67
Rysunek 12. Projekt ogrodu przy kościele prof. Zygmunta Hellwiga	71
Rysunek 13. Projekt urządzenia i modernizacji ogrodu przy kościele Zbigniewa Bąkowskiego.....	71
Rysunek 14. Zabytki wpisane do rejestru zabytków	90
Rysunek 15. Zabytki objęte ustaleniem ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	98
Rysunek 16. Obiekty o wartościach historycznych, artystycznych lub naukowych – zabytki nieobjęte ochroną prawną – wpisane do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.....	102
Rysunek 17. Położenie Podkowy Leśnej na tle mezoregionów fizyczno-geograficznych.....	104
Rysunek 18. Twory geologiczne.....	105
Rysunek 19. Ukształtowanie terenu	106
Rysunek 20. Formy geomorfologiczne	108
Rysunek 21. Warunki dla budownictwa.....	110
Rysunek 22. Wody powierzchniowe	111
Rysunek 23. Obszary zagrożone podtopieniami	113
Rysunek 24. Wody podziemne.....	115
Rysunek 25. Klasyfikacja stanu/potencjału ekologicznego JCWP rzecznych – Podkowa Leśna na tle województwa.....	116
Rysunek 26. Ocena stanu chemicznego JCWP rzecznych – Podkowa Leśna na tle województwa.....	117
Rysunek 27. Ocena stanu ogólnego JCWP rzecznych – Podkowa Leśna na tle województwa	117
Rysunek 28. Typy gleb.....	118
Rysunek 29. Rozkład stężeń NO ₂ – rok – Podkowa Leśna na tle województwa.....	121
Rysunek 30. Rozkład stężeń PM ₁₀ – 24h – Podkowa Leśna na tle województwa.....	121
Rysunek 31. Rozkład stężeń PM ₁₀ – rok – Podkowa Leśna na tle województwa.....	121
Rysunek 32. Rozkład stężeń PM _{2,5} – Podkowa Leśna na tle województwa.....	121
Rysunek 33. Rozkład stężeń B(a)P – Podkowa Leśna na tle województwa.....	122
Rysunek 34. Rozkład liczby dni z przekroczeniem poziomu celu długoterminowego O ₃ – Podkowa Leśna na tle województwa	122
Rysunek 35. Udział powierzchni niezabudowanej	125
Rysunek 36. Położenie Podkowy Leśnej na tle mezoregionów botanicznych.....	127
Rysunek 37. Położenie Podkowy Leśnej na tle roślinności potencjalnej.....	127
Rysunek 38. Typy roślinności	132
Rysunek 39. Typy siedliskowe lasu	133
Rysunek 40. Grunty leśne.....	139
Rysunek 41. Rezerваты przyrody	148
Rysunek 42. Obszar chronionego krajobrazu.....	153
Rysunek 43. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy	156
Rysunek 44. Pomniki przyrody	162
Rysunek 45. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – SUIKZP gmin sąsiednich.....	166
Rysunek 46. Przeznaczenie terenu w planach miejscowych gmin sąsiednich.....	167
Rysunek 47. Własność gruntów	168
Rysunek 48. Położenie miasta na tle głównych szlaków komunikacyjnych.....	173
Rysunek 49. Strefy dojścia do przystanków WKD	175

Rysunek 50. Ograniczenia w zagospodarowaniu	184
Rysunek 51. Położenie JCWPd 65.....	185
Rysunek 52. Infrastruktura społeczna – oświata: przedszkola.....	197
Rysunek 53. Infrastruktura społeczna – oświata: szkoły podstawowe.....	198
Rysunek 54. Infrastruktura społeczna – oświata: szkoły ponadgimnazjalne	198
Rysunek 55. Infrastruktura społeczna – inne	199
Rysunek 56. Turystyka w gminie.....	201
Rysunek 57. Obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z podziałem na funkcje	210
Rysunek 58. Tereny niezainwestowane przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	211
Rysunek 59. Działki zgodne z historyczną parcelacją	215
Rysunek 60. Użytkowanie terenu predysponowane do realizacji zabudowy	216
Rysunek 61. Dostęp do transportu zbiorowego	217
Rysunek 62. Grunty korzystne do lokalizacji zabudowy.....	218
Rysunek 63. Polityka przestrzenna i prawo miejscowe – tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych.....	219
Rysunek 64. Wskaźniki intensywności zabudowy	220
Rysunek 65. Suma tzw. kryteriów dodatnich	221
Rysunek 66. Tereny z zakazem zabudowy lub ograniczeniami w jej realizacji wynikającymi z zapisów ustawy o ochronie przyrody	223
Rysunek 67. Tereny z ograniczeniami w realizacji zabudowy wynikającymi z zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	224
Rysunek 68. Lasy i grunty leśne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach	225
Rysunek 69. Obszary przeznaczone pod tereny zieleni w początkowych planach parcelacyjnych miasta.....	226
Rysunek 70. Grunty zmienne i mniej korzystne do lokalizacji zabudowy.....	227
Rysunek 71. Suma tzw. kryteriów ujemnych.....	228
Rysunek 72. Suma tzw. kryteriów ujemnych.....	229
Rysunek 73. Działki ewidencyjne możliwe do rozwoju zabudowy	230

SPIS FOTOGRAFII

Fotografia 1. Stacja Podkowa Leśna Główna w latach 30. XX wieku	15
Fotografia 2. Stacja Podkowa Leśna Główna przed II. wojną światową	15
Fotografia 3. Tory Elektrycznych Kolei Dojazdowych w latach 30. XX wieku	16
Fotografia 4. Stacja Podkowa Leśna Zachodnia w latach 30. XX wieku	16
Fotografia 5. Ulica układu radiokoncentrycznego: ulica Główna – brak wyraźnego zakończenia osi	20
Fotografia 6. Ulica układu radiokoncentrycznego: ulica Brwinowska.....	20
Fotografia 7. Ulica układu radiokoncentrycznego: ulica Warszawska	20
Fotografia 8. Ulica układu radiokoncentrycznego: ulica Błońska.....	20
Fotografia 9. Ulica Lipowa – oś widokowa	21
Fotografia 10. Oś kompozycyjna i widokowa: ulica Wrzosowa i willa Krychów	21
Fotografia 11. Ulica o układzie nieregularnym: ulica Ptasia.....	21
Fotografia 12. Ulica o układzie nieregularnym: ulica Ptasia.....	21
Fotografia 13. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Lipowej	23
Fotografia 14. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Lipowej	23
Fotografia 15. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Jana Pawła II	23
Fotografia 16. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Kościelnej.....	23
Fotografia 17. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Sienkiewicza.....	23
Fotografia 18. Cenny układ zieleni towarzyszącej przestrzeni publicznej: aleja w ulicy Lilpopa.....	23
Fotografia 19. Przestrzeń publiczna i reprezentacyjna miasta: Leśny Park Miejski	24
Fotografia 20. Przestrzeń publiczna i reprezentacyjna miasta: Wrzosowa – odsunięte ogrodzenia w miejscu poszerzenia ulicy	24
Fotografia 21. Działka o charakterze leśnym: działka przy ulicy Parkowej.....	26
Fotografia 22. Działka o charakterze leśnym: posesja przy ulicy Jana Pawła II.....	26

Fotografia 23. Działki o charakterze leśnym: rejon ulicy Sójek	27
Fotografia 24. Działki o charakterze leśnym: działka w rejonie ulicy Słowackiego	27
Fotografia 25. Działki o charakterze leśnym: działka przy ulicy Cichej.....	27
Fotografia 26. Działki o charakterze ogrodowo-parkowym: rejon ulicy Jaśminowej	27
Fotografia 27. Działki o charakterze ogrodowo-parkowym: budynek przy ulicy Modrzewiowej.....	27
Fotografia 28. Działki o charakterze ogrodowo-parkowym: działka przy ulicy Ogrodowej.....	27
Fotografia 29. Działki o charakterze ogrodowo-parkowym: ogród przy ulicy Brwinowskiej	28
Fotografia 30. Działki o charakterze ogrodowo-parkowym: ogród przy ulicy Brwinowskiej	28
Fotografia 31. Działki o charakterze ogrodowo-parkowym: działka przy ulicy Lipowej.....	28
Fotografia 32. Zabudowa jednorodzinna międzywojenna – styl międzynarodowy.....	31
Fotografia 33. Zabudowa jednorodzinna międzywojenna – styl dworkowy	31
Fotografia 34. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna współczesna – ulica Wróbla	32
Fotografia 35. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna współczesna – rejon ulic Łosia i Zamkowej	32
Fotografia 36. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna współczesna – ulica Cicha	32
Fotografia 37. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna współczesna – rejon ulic Zachodniej i Kukulek	32
Fotografia 38. Zabudowa wielorodzinna – ulica Jelenia.....	33
Fotografia 39. Zabudowa wielorodzinna – ulica Sosnowa	33
Fotografia 40. Zabudowa wielorodzinna – ulica Lotnicza.....	33
Fotografia 41. Zabudowa wielorodzinna – ulica Kościelna	33
Fotografia 42. Zabudowa wielorodzinna – ulica Jaworowa	33
Fotografia 43. Zabudowa wielorodzinna – ulica Jodłowa.....	33
Fotografia 44. Zabudowa letniskowa – ulica Jana Pawła II.....	34
Fotografia 45. Zabudowa letniskowa – ulica Bażantów.....	34
Fotografia 46. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa – ulica Jana Pawła II	35
Fotografia 47. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa – ulica Słowicza	35
Fotografia 48. Zabudowa usługowa – ulica Jana Pawła II	35
Fotografia 49. Zabudowa usługowa ulica Jana Pawła II.....	35
Fotografia 50. Zabudowa usługowa – ulica Jana Pawła II	35
Fotografia 51. Zabudowa usługowa – Galeria Podkowa.....	35
Fotografia 52. Kościół pw. św. Krzysztofa	36
Fotografia 53. Przedszkole publiczne – ulica Miejska	37
Fotografia 54. Społeczna szkoła podstawowa przy ulicy Kościelnej	37
Fotografia 55. Publiczna szkoła podstawowa przy ulicy Jana Pawła II	37
Fotografia 56. Budynek policji – ulica Brwinowska	38
Fotografia 57. Budynek poczty – ulica Słowicza	38
Fotografia 58. Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów w Stawisku.....	39
Fotografia 59. Pałacyk Kasyno	39
Fotografia 60. Budynek stacji WKD „Podkowa Leśna”	40
Fotografia 61. Stacja transformatorowa przy Jana Pawła II	40
Fotografia 62. Budynek Urzędu Miasta	40
Fotografia 63. Willa Strzecha przy ulicy Orzechowej (działka nr ewid. 65, obręb 7).....	41
Fotografia 64. Willa Jedlina przy ulicy Wschodniej (działka nr ewid. 30, obręb 12).....	41
Fotografia 65. Dom przy ulicy Głównej (działka nr ewid. 1, obręb 5).....	41
Fotografia 66. Dom przy ulicy Parkowej (działka nr ewid. 67, obręb 8).....	41
Fotografia 67. Dom przy ulicy Wiewiórek (działka nr ewid. 17, obręb 5).....	42
Fotografia 68. Dom przy ulicy Jaworowej (działka nr ewid. 195, obręb 11).....	42
Fotografia 69. Dom przy ulicy Jaworowej (działka nr ewid. 197, obręb 11).....	42
Fotografia 70. Dom przy ulicy Modrzewiowej (działka nr ewid. 163, obręb 11)	42
Fotografia 71. Dom przy ulicy Lipowej (działka nr ewid. 61, obręb 7).....	42
Fotografia 72. Dom przy ulicy Słowiczej (działka nr ewid. 222, obręb 2)	43
Fotografia 73. Willa przy ulicy Słowiczej (działka nr ewid. 192, obręb 2)	43

Fotografia 74. Willa przy ulicy Zachodniej (działka nr ewid. 203, obręb 2).....	43
Fotografia 75. Willa Małgosia przy ulicy Słowiczej (działka nr ewid. 198, obręb 2)	43
Fotografia 76. Willa Mirando przy ulicy Zachodniej (działka nr ewid. 204, obręb 2).....	43
Fotografia 77. Dom przy ulicy Szczygłej (działka nr ewid. 116, obręb 2).....	43
Fotografia 78. Pałac myśliwski przy ulicy Modrzewiowej (działka nr ewid. 114, obręb 11).....	44
Fotografia 79. Willa Mimoza przy ulicy Brzozowej (działka nr ewid. 196, obręb 11).....	44
Fotografia 80. Willa Bożymówka przy ulicy Krasieńskiego (działka nr ewid. 68, obręb 10).....	44
Fotografia 81. Willa Januszówka przy ulicy Sienkiewicza (działka nr ewid. 78, obręb 10)	45
Fotografia 82. Willa Marysin przy ulicy Słowackiego (działka nr ewid. 141, obręb 10).....	45
Fotografia 83. Dom Promienna przy ulicy Żeromskiego (działka nr ewid. 97/1, obręb 10)	45
Fotografia 84. Dom rodziny Krzyżowskich przy ulicy Bobrowej (działka nr ewid. 137, obręb 5).....	45
Fotografia 85. Willa przy ulicy Dębowej (działka nr ewid. 142/1, obręb 12)	45
Fotografia 86. Willa przy ulicy Modrzewiowej (działka nr ewid. 41, obręb 12).....	46
Fotografia 87. Willa przy ulicy Bukowej (działka nr ewid. 70, obręb 12).....	46
Fotografia 88. Willa przy ulicy Kasztanowej (działka nr ewid. 137, obręb 11).....	46
Fotografia 89. Willa przy ulicy Żeromskiego (działka nr ewid. 150, obręb 10)	46
Fotografia 90. Willa przy ulicy Parkowej (działka nr ewid. 45, obręb 8).....	46
Fotografia 91. Willa Ryszard przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 169, obręb 12).....	46
Fotografia 92. Willa Zoja przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 185, obręb 12).....	47
Fotografia 93. Willa przy ulicy Słowiczej (działka nr ewid. 224, obręb 2).....	47
Fotografia 94. Willa przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 187, obręb 12)	47
Fotografia 95. Dom przy ulicy Słowackiego (działka nr ewid. 69, obręb 10).....	47
Fotografia 96. Willa Krychów przy Kwiatowej (działka nr ewid. 163, obręb 8).....	47
Fotografia 97. Dom wielorodzinny przy ulicy Jeleniej (działki nr ewid. 175, 177, obręb 4)	48
Fotografia 98. Willa Korabinek przy ulicy Kukułek (działka nr ewid. 251, obręb 2).....	48
Fotografia 99. Willa przy ulicy Sarniej (działka nr ewid. 57, 58, obręb 5)	48
Fotografia 100. Willa Maksymiliana przy ulicy Sarniej (działka nr ewid. 51, obręb 5).....	48
Fotografia 101. Dom przy ulicy Grabowej (działka nr ewid. 66, obręb 12)	49
Fotografia 102. Dom przy ulicy Akacyjowej (działka nr ewid. 6, obręb 12).....	49
Fotografia 103. Kościół pw. św. Krzysztofa	50
Fotografia 104. Kościół pw. św. Krzysztofa	50
Fotografia 105. Budynek stacji automatów telefonicznych.....	50
Fotografia 106. Dom przy ulicy Sienkiewicza (działka nr ewid. 47, obręb 10)	51
Fotografia 107. Willa Anna Maria przy ulicy Cichej (działka nr ewid. 254, obręb 12).....	51
Fotografia 108. Willa Sosenka przy ulicy Dębowej (działka nr ewid. 150, obręb 12).....	51
Fotografia 109. Willa przy ulicy Iwaszkiewicza (działka nr ewid. 22, obręb 7)	51
Fotografia 110. Willa przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 222, obręb 2)	52
Fotografia 111. Willa przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 198, obręb 12).....	52
Fotografia 112. Willa przy ulicy Topolowej (działka nr ewid. 155, obręb 11).....	52
Fotografia 113. Dom przy ulicy Cichej (działka nr ewid. 123, obręb 12).....	52
Fotografia 114. Dom przy ulicy Iwaszkiewicza (działka nr ewid. 9, obręb 7).....	52
Fotografia 115. Dom przy ulicy 11 Listopada (działka nr ewid. 215, obręb 12).....	52
Fotografia 116. Dom wielorodzinny przy ulicy Akacyjowej (działka nr ewid. 93, obręb 11).....	53
Fotografia 117. Willa Ruta przy ulicy Akacyjowej (działka nr ewid. 8, obręb 12)	53
Fotografia 118. Willa przy ulicy Bluszczowej (działka nr ewid. 28, obręb 9).....	53
Fotografia 119. Willa przy ulicy Bukowej (działka nr ewid. 160, obręb 12).....	53
Fotografia 120. Willa przy ulicy Bukowej (działka nr ewid. 145, obręb 12).....	54
Fotografia 121. Dom przy ulicy Jana Pawła II (działka nr ewid. 34, obręb 11).....	54
Fotografia 122. Dom przy ulicy Modrzewiowej (działka nr ewid. 133, obręb 11).....	54
Fotografia 123. Willa Hel przy ulicy Jana Pawła II (działka nr ewid. 79, obręb 10)	54
Fotografia 124. Dom przy ulicy Krasieńskiego (działka nr ewid. 146, obręb 10).....	55

Fotografia 125. Willa Stokrotka przy ulicy Jaworowej (działka nr ewid. 101, obręb 11).....	55
Fotografia 126. Dom przy ulicy Helenowskiej (działka nr ewid. 150, obręb 4).....	55
Fotografia 127. Willa przy ulicy Sienkiewicza (działka nr ewid. 23, obręb 10).....	55
Fotografia 128. Willa przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 89, obręb 12).....	55
Fotografia 129. Willa przy ulicy Wróbla (działka nr ewid. 122, obręb 3).....	55
Fotografia 130. Willa przy ulicy Szczygłej (działka nr ewid. 79, obręb 3).....	56
Fotografia 131. Willa przy ulicy Szpaków (działka nr ewid. 80, obręb 3).....	56
Fotografia 132. Willa przy ulicy Wschodniej (działka nr ewid. 65, obręb 12).....	56
Fotografia 133. Willa przy ulicy Akacjowej (działka nr ewid. 15, obręb 12).....	56
Fotografia 134. Willa Olkowo przy ulicy Jaworowej (działka nr ewid. 204, obręb 11).....	56
Fotografia 135. Willa przy ulicy Bażantów (działka nr ewid. 143, obręb 2).....	57
Fotografia 136. Willa Błękit przy ulicy Modrzewiowej (działka nr ewid. 119, obręb 11).....	57
Fotografia 137. Willa Anna przy ulicy Jeleniej (działka nr ewid. 103, obręb 6).....	57
Fotografia 138. Dom przy ulicy Jeleniej (działka nr ewid. 102, obręb 6).....	58
Fotografia 139. Dom wielorodzinny przy ulicy Jeleniej (działka nr ewid. 99, obręb 6).....	58
Fotografia 140. Willa Koloryt przy ulicy Sienkiewicza (działka nr ewid. 113, obręb 10).....	58
Fotografia 141. Willa Domek w Lesie przy ulicy Dębowej- (działka nr ewid. 152, obręb 12).....	59
Fotografia 142. Brama przed Willą Domek w Lesie przy ulicy Dębowej (działka nr ewid. 152, obręb 12).....	59
Fotografia 143. Willa przy ulicy Storczyków (działka nr ewid. 75, obręb 8).....	59
Fotografia 144. Dom przy ulicy Żeromskiego (działka nr ewid. 42, obręb 10).....	59
Fotografia 145. Dom przy ulicy Jana Pawła II (działka nr ewid. 136, obręb 9).....	60
Fotografia 146. Pensjonat Jókawa przy ulicy Parkowej (działka nr ewid. 66/1, obręb 8).....	60
Fotografia 147. Dom przy ulicy Jeleniej (działka nr ewid. 91, obręb 6).....	60
Fotografia 148. Dom przy ulicy Brzozowej (działka nr ewid. 198, obręb 11).....	60
Fotografia 149. Dom przy ulicy Bukowej (działka nr ewid. 127, 128, obręb 12).....	61
Fotografia 150. Dom przy ulicy Cichej (działka nr ewid. 110, obręb 12).....	61
Fotografia 151. Dom przy ulicy Cichej (działka nr ewid. 239, obręb 12).....	61
Fotografia 152. Dom przy ulicy Jeleniej (działka nr ewid. 93, obręb 6).....	61
Fotografia 153. Dom przy ulicy Kwiatowej (działka nr ewid. 41, obręb 8).....	61
Fotografia 154. Dom przy ulicy Lilpopa (działka nr ewid. 36, obręb 8).....	61
Fotografia 155. Dom przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 84, obręb 12).....	62
Fotografia 156. Dom przy ulicy Modrzewiowej (działka nr ewid. 62, obręb 12).....	62
Fotografia 157. Dom przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 191, obręb 12).....	62
Fotografia 158. Dom przy ulicy Wiewiórek (działka nr ewid. 7, obręb 6).....	62
Fotografia 159. Dom przy ulicy Żeromskiego (działka nr ewid. 93, obręb 10).....	62
Fotografia 160. Dom przy ulicy Jeleniej (działka nr ewid. 174, obręb 4).....	62
Fotografia 161. Las Młochowski.....	64
Fotografia 162. Leśny Park Miejski w 2018 roku.....	65
Fotografia 163. Leśny Park Miejski w 2016 roku.....	65
Fotografia 164. Stawisko.....	66
Fotografia 165. Muzeum Iwaskiewiczów w Stawisku.....	66
Fotografia 166. Stawisko.....	68
Fotografia 167. Stawisko.....	68
Fotografia 168. Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaskiewiczów w Stawisku.....	68
Fotografia 169. Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaskiewiczów w Stawisku.....	68
Fotografia 170. Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej.....	69
Fotografia 171. Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej.....	69
Fotografia 172. Makieta Podkowy Leśnej w Parku Przyjaźni.....	69
Fotografia 173. Ogród przykościelny.....	72
Fotografia 174. Ogród przykościelny.....	72
Fotografia 175. Ogród Matki i Dziecka.....	73

Fotografia 176. Ogród Matki i Dziecka.....	73
Fotografia 177. Aleja Lipowa.....	73
Fotografia 178. Aleja wzdłuż ulicy Lilpopa	74
Fotografia 179. Głogi wzdłuż ulicy Sienkiewicza	74
Fotografia 180. Aleja wzdłuż ulicy Brwinowskiej	74
Fotografia 181. Zadrzewienia przy ulicy Głównej.....	74
Fotografia 182. Aleja wzdłuż ulicy Jana Pawła II.....	74
Fotografia 183. Lipy wzdłuż ulicy Cichej.....	74
Fotografia 184. Zadrzewienia przy ulicy Iwaszkiewicza	75
Fotografia 185. Roślinność wzdłuż ulicy Słowackiego	75
Fotografia 186. Zadrzewienia przy ulicy Szpaków.....	75
Fotografia 187. Aleja przy ulicy Błońskiej.....	75
Fotografia 188. Szpaler przy ulicy Szczygłej.....	75
Fotografia 189. Skwer im. ks. Bronisława Kolasińskiego	76
Fotografia 190. Cmentarz.....	77
Fotografia 191. Cmentarz.....	77
Fotografia 192. Cmentarz.....	77
Fotografia 193. Tereny zieleni sąsiadujące z cmentarzem.....	77
Fotografia 194. Tereny zieleni wzdłuż cieku wodnego – na wysokości ulicy Głównej.....	77
Fotografia 195. Tereny zieleni wzdłuż cieku wodnego – na wysokości ulicy Akacjowej	77
Fotografia 196. Roślinność wzdłuż torów WKD.....	78
Fotografia 197. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: zabudowa przy ul. Krasieńskiego.....	84
Fotografia 198. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: ruina przy ul. Reymonta	84
Fotografia 199. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego – przejście pod torami	84
Fotografia 200. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego – przejście pod torami (częściowo wyremontowane).....	84
Fotografia 201. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: ulica Cicha – zniszczony budynek oraz <i>składowisko</i> odpadów	85
(w trakcie porządkowania).....	
Fotografia 202. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: ulica Cicha – zniszczony budynek oraz <i>składowisko</i> odpadów	85
(w trakcie porządkowania).....	
Fotografia 203. Miejsce wymagające poprawy stanu ładu przestrzennego: Galeria Podkowa – brak zieleni wysokiej	85
Fotografia 204. Pałacyk Kasyno.....	91
Fotografia 205. Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów w Stawisku	91
Fotografia 206. Dom rodziny Kończykowskich przy ulicy Bażantów (działka nr ewid. 128, obręb 2)	91
Fotografia 207. Willa Krywojta przy ulicy Lipowej (działka nr ewid. 64, obręb 7)	91
Fotografia 208. Willa przy ulicy Lipowej (działka nr ewid. 70 i 71, obręb 7).....	91
Fotografia 209. Willa Renata przy ulicy 11 Listopada (działka nr ewid. 96 i 97, obręb 12).....	91
Fotografia 210. Willa przy ulicy Słowackiego działka nr ewid. 54, obręb 10).....	92
Fotografia 211. Willa Aida przy ulicy Iwaszkiewicza (działka nr ewid. 25, obręb 7)	92
Fotografia 212. Dom jednorodzinny przy ulicy Mickiewicza (działka nr ewid. 121, obręb 10).....	92
Fotografia 213. Pomnik przy skrzyżowaniu ulic Parkowej i Bluszczowej	96
Fotografia 214. Pomnik przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Bukowej.....	96
Fotografia 215. Płyta pomnikowa na terenie Parku Przyjaźni Polsko-Węgierskiej.....	96
Fotografia 216. Kalwaria Polska	96
Fotografia 217. Kwatera Powstania Warszawskiego	96
Fotografia 218. Kwatera żołnierzy węgierskich	96
Fotografia 219. Mogiły wojenne w Lesie Młochowskim	97
Fotografia 220. Mogiły wojenne w Lesie Młochowskim	97
Fotografia 221. Dom wielorodzinny przy ulicy Borsuczej (działka nr ewid. 19, obręb 6)	100
Fotografia 222. Willa przy ulicy Zachodniej (działka nr ewid. 203/2, obręb 2)	100
Fotografia 223. Dom jednorodzinny ulicy Głównej (działka nr ewid. 1, obręb 5).....	100
Fotografia 224. Dom jednorodzinny ulicy Jana Pawła II (działka nr ewid. 136, obręb 9).....	100
Fotografia 225. Willa Laleńka przy ulicy Lotniczej (działka nr ewid. 83, obręb 4).....	101

Fotografia 226. Dom wielorodzinny przy ulicy Lotniczej (działka nr ewid. 81, obręb 4)	101
Fotografia 227. Willa Błękit przy ulicy Modrzewiowej (działka nr ewid. 119, obręb 11).....	101
Fotografia 228. Dom jednorodzinny przy ulicy Sarniej (działka nr ewid. 131, obręb 5)	101
Fotografia 229. Willa przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 198, obręb 12).....	101
Fotografia 230. Willa Krzewy przy ulicy Sosnowej (działka nr ewid. 195, obręb 12).....	101
Fotografia 231. Skarpa przy rezerwacie przyrody Parów Sójek.....	105
Fotografia 232. Ukształtowanie terenu w Leśnym Parku Miejskim: wydma	105
Fotografia 233. Wydma w Lesie Młochowskim.....	107
Fotografia 234. Wydma w Leśnym Parku Miejskim	107
Fotografia 235. Rów RS-11 w Leśnym Parku Miejskim, 9.10.2017	112
Fotografia 236. Ciek w południowej części miasta, 11.05.2018.....	112
Fotografia 237. Budynek Urzędu Miasta	123
Fotografia 238. Zabudowa usługowa przy Jana Pawła II	123
Fotografia 239. Zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Kalinowej.....	123
Fotografia 240. Droga gruntowa – ulica Ptasia.....	123
Fotografia 241. Tory kolejowe	124
Fotografia 242. Staw na terenie porolnym w południowej części miasta	124
Fotografia 243. Leśniczówka oraz grunty orne przy północno-wschodniej granicy miasta w sąsiedztwie Lasu Młochowskiego.....	124
Fotografia 244. Las Młochowski.....	124
Fotografia 245. Las Młochowski.....	128
Fotografia 246. Las Młochowski.....	128
Fotografia 247. Kwitnące zawilce gajowe	130
Fotografia 248. Konwalia majowa w Lesie Młochowskim.....	130
Fotografia 249. Rezerwat przyrody Parów Sójek.....	130
Fotografia 250. Bezpośrednie sąsiedztwo rezerwatu przyrody Parów Sójek	130
Fotografia 251. Staw w Leśnym Parku Miejskim w 2017 roku	130
Fotografia 252. Aleja Lipowa.....	130
Fotografia 253. Lipy wzdłuż ulicy Cichej.....	131
Fotografia 254. Aleja świerkowa	131
Fotografia 255. Aleja wzdłuż ulicy Lilpopy	131
Fotografia 256. Głogi wzdłuż ulicy Sienkiewicza	131
Fotografia 257. Zadrzewienia przy ulicy Głównej.....	131
Fotografia 258. Zadrzewienia na niezabudowanej działce przy ulicy Sosnowej	131
Fotografia 259. Roślinność segetalna.....	132
Fotografia 260. Rezerwat przyrody Parów Sójek.....	145
Fotografia 261. Rezerwat przyrody Parów Sójek.....	145
Fotografia 262. Rezerwat przyrody im. Bolesława Hryniewieckiego	147
Fotografia 263. Rezerwat przyrody im. Bolesława Hryniewieckiego	147
Fotografia 264. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski w 2017 roku.....	154
Fotografia 265. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski	154
Fotografia 266. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Leśny Park Miejski	154
Fotografia 267. <i>Quercus robur</i> przy skrzyżowaniu ulic Ptasiej 8/Kukułek 10.....	158
Fotografia 268. <i>Quercus robur</i> przy ulicy Akacjowej 3	158
Fotografia 269. Głazy narzutowe na terenie Kościoła św. Krzysztofa	160
Fotografia 270. Granit szary gruboziarnisty	160
Fotografia 271. Granit szaro-różowy	160
Fotografia 272. Granitognejszary	160

SPIS TABEL

Tabela 1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków – obszary	88
Tabela 2. Zabytki wpisane do rejestru zabytków – obiekty.....	89
Tabela 3. Obiekty objęte ustaleniem ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowa Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna.....	92
Tabela 4. Pomniki, krzyże, miejsca pamięci objęte ustaleniem ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowa Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna.....	95
Tabela 5. Zabytki archeologiczne – strefy ochrony konserwatorskiej objęte ustaleniem ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowa Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna.....	97
Tabela 6. Obiekty i obszary o wartościach historycznych, artystycznych lub naukowych – zabytki nieobjęte ochroną prawną – wpisane do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków.....	99
Tabela 7. Pomniki przyrody: drzewa	156
Tabela 8. Pomniki przyrody: grupy drzew.....	158
Tabela 9. Pomniki przyrody: szpaler drzew	158
Tabela 10. Pomniki przyrody: aleje.....	159
Tabela 11. Pomniki przyrody: głazy narzutowe.....	159
Tabela 12. Pomniary ruchu w latach 2010 i 2015 na drodze wojewódzkiej nr 719	172
Tabela 13. Pomniary ruchu na stacjach WKD.....	173
Tabela 14. Długość sieci wodociągowej i odsetek osób korzystających z niej.....	175
Tabela 15. Długość sieci kanalizacyjnej i odsetek osób korzystających z niej	176
Tabela 16. Długość sieci gazowej i odsetek osób korzystających z niej	176
Tabela 17. Ograniczenia wynikające z konieczności ochrony środowiska	178
Tabela 18. Dopuszczalne poziomy hałasu.....	181
Tabela 19. Charakterystyka JCWPd 65.....	185
Tabela 20. Charakterystyka pięter wodonośnych JCWPd 65.....	186
Tabela 21. Podmioty gospodarcze w latach 2007-2017	191
Tabela 22. Podział podmiotów gospodarczych wg własności i rodzajów działalności w latach 2007-2017	192
Tabela 23. Dochody i wydatki budżetowe gminy w latach 2006-2016.....	194
Tabela 24. Dochody i wydatki budżetowe Miasta Podkowa Leśna w roku 2017	195
Tabela 25. Zasoby mieszkaniowe w latach 2000-2017.....	200
Tabela 26. Liczba ludności w latach 2000-2017.....	202
Tabela 27. Saldo migracji w latach 2000-2017.....	203
Tabela 28. Przyrost naturalny w latach 2002-2017.....	204
Tabela 29. Struktura wieku w latach 2007, 2012, 2017.....	205
Tabela 30. Prognozowany przyrost naturalny i przyrost rzeczywisty.....	206
Tabela 31. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Podkowa Leśna według dat ich uchwalenia	209
Tabela 32. Zestawienie terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	211
Tabela 33. Chłonność	212
Tabela 34. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w podziale na podstawowe funkcje zabudowy – podsumowanie.....	213

SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Udział [%] powierzchni [m ²] biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenów	124
Wykres 2. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w latach 2007-2017	193
Wykres 3. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w latach 2007-2017	194
Wykres 4. Struktura wydatków gminy w 2017 r.....	195

Wykres 5. Liczba osób korzystających z pomocy społecznej w latach 2009-2017	200
Wykres 6. Liczba ludności w latach 2000-2017	203
Wykres 7. Migracje na pobyt stały w latach 2000-2017	204
Wykres 8. Przyrost naturalny w latach 2000-2017	205
Wykres 9. Struktura wieku w latach 2000-2017	206



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 2022
RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA Z DNIA 2022 ROKU

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PODKOWA LEŚNA

CZĘŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA PODKOWA LEŚNA

OPRACOWANIE:



KANON 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. Paulina Starczewska

mgr inż. arch. krajobrazu Marta Potocka

inż. Karolina Proszowska

Podkowa Leśna, 2022

SPIS TREŚCI

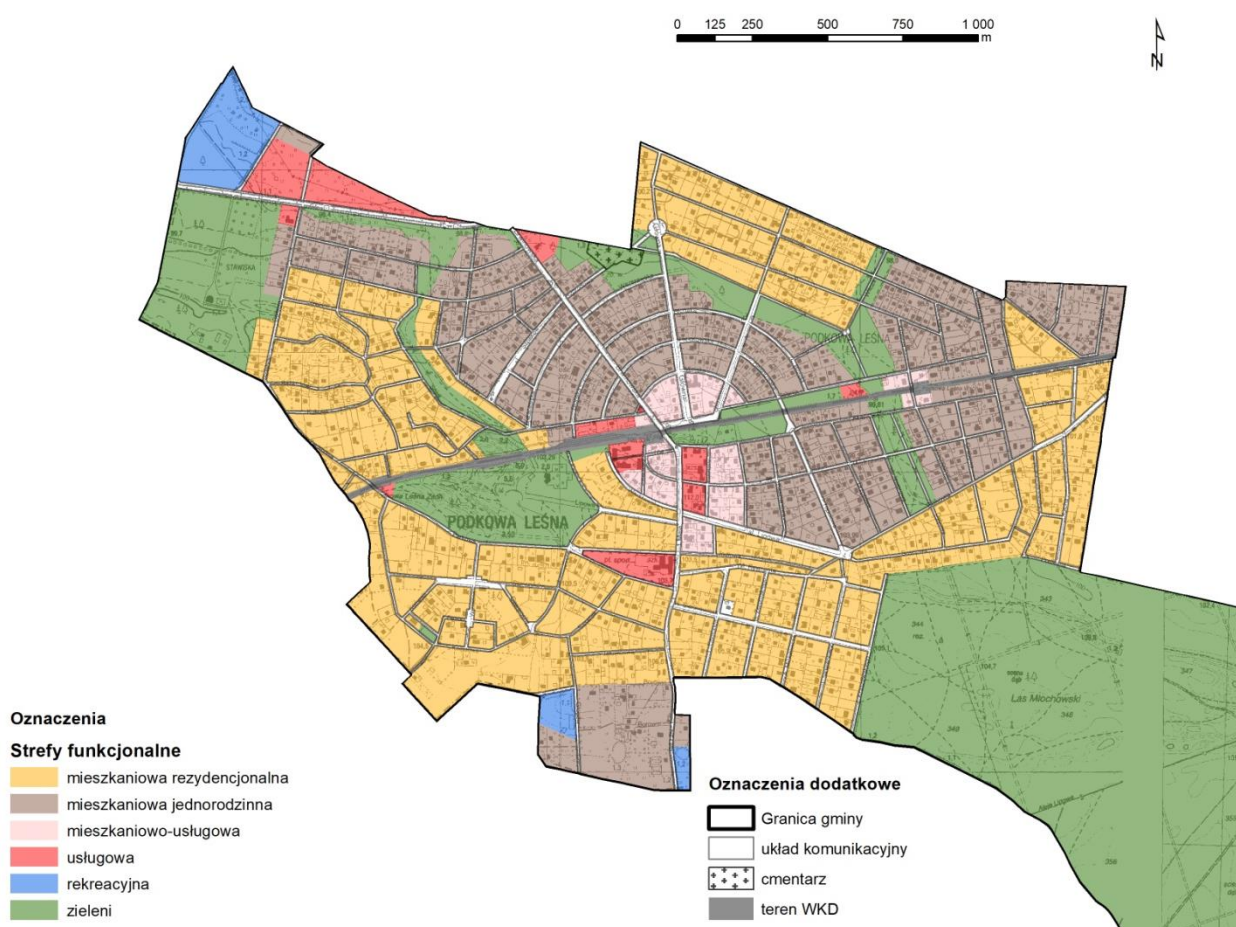
1	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów (kształtowanie ładu przestrzennego)	251
1.1	Strefy funkcjonalne	251
1.2	Strefy krajobrazowe – enklawy	252
1.3	Kompozycja urbanistyczna i ład przestrzenny	254
1.4	Podsumowanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów – wnioski.....	256
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 m².....	257
3	Wytyczne określania przeznaczenia terenów, wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z uwarunkowań i przepisów odrębnych w planach miejscowych	268
4	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	272
4.1	Ochrona powierzchni ziemi i gleby oraz surowców naturalnych	274
4.2	Ochrona wód.....	275
4.3	Ochrona powietrza.....	278
4.4	Ochrona przyrody.....	279
4.4.1	Rezerваты przyrody.....	280
4.4.2	Obszar chronionego krajobrazu.....	280
4.4.3	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy.....	280
4.4.4	Pomniki przyrody	280
4.5	Ochrona lasów	280
4.6	Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....	281
4.7	Ochrona uzdrowisk	283
5	Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	283
5.1	Ochrona obszarów i obiektów objętych formą ochrony zabytków	285
5.1.1	Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków..	285
5.1.2	Obszary i obiekty objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	285
5.2	Ochrona obszarów i obiektów nieobjętych formą ochrony zabytków – obszary i obiekty postulowane do objęcia ochroną	286
5.2.1	Obiekty budowlane	286
5.2.2	Pomniki, krzyże, miejsca pamięci.....	287
5.2.3	Stanowiska archeologiczne	287
5.3	Ochrona dóbr kultury współczesnej.....	288
6	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	289
6.1	Komunikacja drogowa	289

6.2	Komunikacja kolejowa	291
6.3	Szlaki rowerowe i piesze	291
6.4	Parkowanie pojazdów	292
6.5	Gospodarka wodno-ściekowa	292
6.6	Gospodarka odpadami	293
6.7	Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło	294
6.8	Telekomunikacja i teleinformatyzacja.....	295
7	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	295
8	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	295
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	297
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	297
11	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	300
11.1	Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	300
11.2	Leśna przestrzeń produkcyjna	300
12	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	301
13	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	301
14	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	301
15	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	301
16	Obszary zdegradowane	301
17	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	301
18	Synteza ustaleń projektu studium i uzasadnienie przyjętych rozwiązań.....	302
	Materiały źródłowe	303
	Spis rysunków.....	303
	Spis tabel.....	303

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

19.1 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 Podkowy Leśnej, wprowadzono podział miasta na sześć stref: zieleni, rekreacji, zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usług [Rysunek 73].



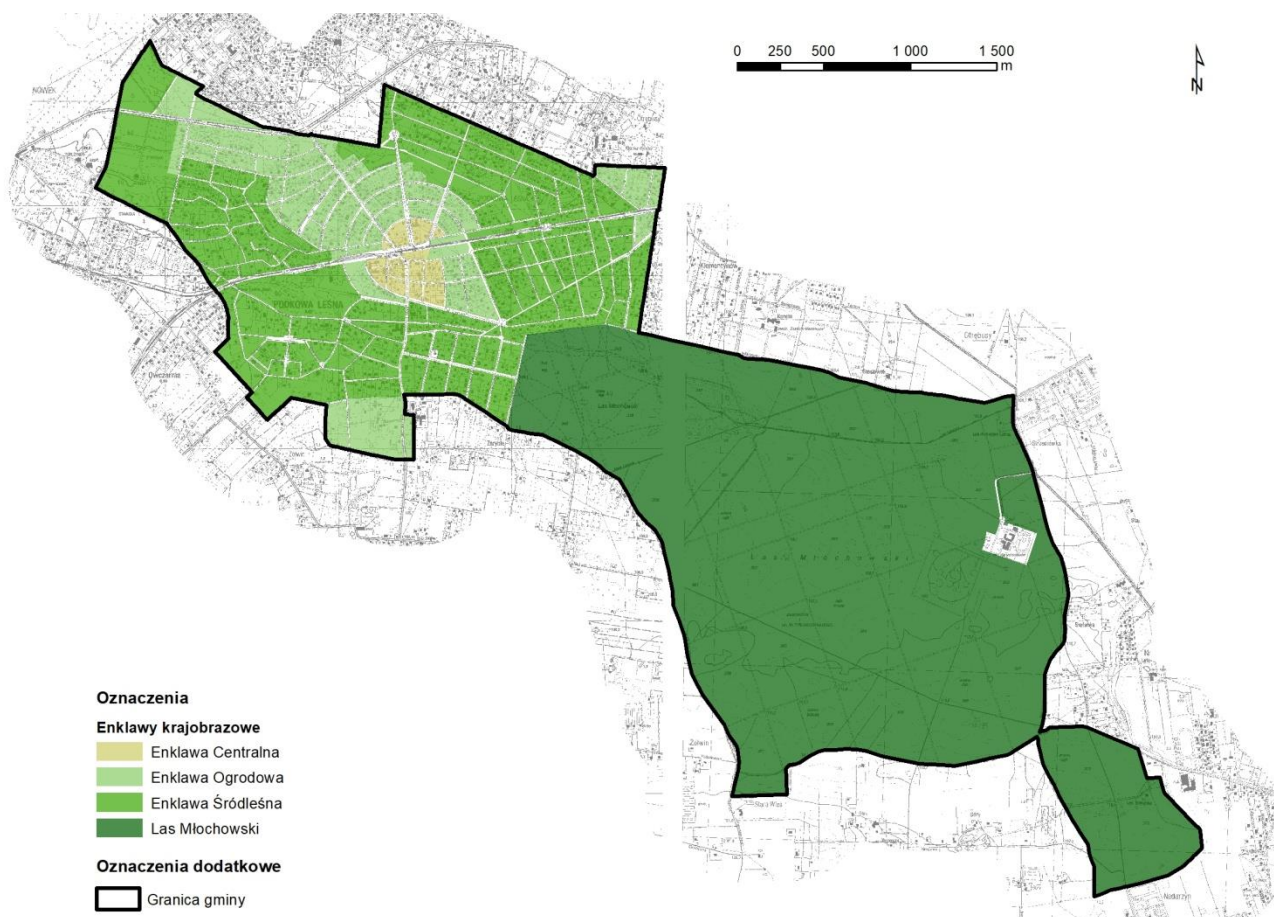
Rysunek 73. Podział gminy na strefy funkcjonalne – część miejska
Opracowanie własne

Poszczególnym obszarom wydzielonym na rysunku kierunków studium przyporządkowano określone kierunki przeznaczenia i wskaźniki urbanistyczne ustalone w rozdziale 20. Do najważniejszych celów kierunków studium dotyczących charakteru miasta, a w tym funkcji zabudowy, zaliczyć należy: zachowanie jako głównego przeznaczenia – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zachowanie istniejących i tworzenie nowych terenów zieleni. Dla kształtowania struktury funkcjonalnej miasta istotne jest również utrzymanie i wzmacnianie funkcji usług

centrotwórczych (głównie usług społecznych takich jak: usługi kultury, oświaty, administracji czy kultu religijnego) występujących w rejonie stacji Podkowa Leśna Główna, a także uniemożliwienie na terenie miasta rozwoju takich funkcji jak uciążliwa produkcja oraz składy i magazyny.

19.2 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 Ogrodową i Enklawę Centralną [Rysunek 74, Rysunek 75].



Rysunek 74. Podział miasta na enklawy krajobrazowe
Opracowanie własne



Rysunek 75. 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, 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.

19.3 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 76]. Do zadań priorytetowych zaliczyć można uporządkowanie i miejscami poszerzenie ulic i placów – terenów skwerów miejskich, które uległy zwężeniu w celu wytworzenia zdefiniowanych, wyodrębnionych wewnątrz 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 ładu przestrzennego należą:

1. Ochrona wartościowych elementów krajobrazu kulturowego – obiektów zabytkowych, układu przestrzennego i obecnego charakteru zabudowy.
2. Odtworzenie poszerzeń i placów (swoistych wewnątrz ulicznych) – terenów 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 pod torami WKD, przedłużenie ulicy Akacjowej do ulicy Iwaskiewicza.
4. Podniesienie jakości przestrzeni na ulicach miasta oraz uzupełnienie układu głównych przestrzeni reprezentacyjnych we wskazanych rejonach, 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. Uzupełnienie istniejących cennych i wyróżniających się układów zieleni towarzyszącej ulicom i placom np. wzdłuż ulic: Szpaków, 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 76. Kompozycja urbanistyczna
Opracowanie własne

19.4 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 centrowych 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 urządzieniu 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.

20 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 M²

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowa Leśna ustalono w podziale na strefy funkcjonalne oraz tzw. enklawy krajobrazowe. Symbole kierunków przeznaczenia terenów składają się z oznaczenia wskazującego przyporządkowanie do danej enklawy oraz położenie w określonej strefie funkcjonalnej. Przyjęte kierunki i wskaźniki, w tym kierunki przeznaczenia terenów, wyznaczone 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 21.

Ustalenia dla obszarów położonych w Enklawie Śródleśnej i w Lesie Młochowskim

Obszary oznaczone symbolem Ś-ZL lub L-ZL – Lasy w Enklawie Śródleśnej i w Lesie Młochowskim

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, ustawy o ochronie przyrody, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
4. Wskaźniki zagospodarowania dla obszarów **Ś-ZL** i **L-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, ścieżek rowerowych, urządzeń sportu, rekreacji i turystyki, urządzeń służących organizacji wystaw plenerowych, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, a w szczególności ustawy o lasach, 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 lub L-ZC – tereny zieleni urządzonej – Cmentarze w Enklawie Śródleśnej i w Lesie Młochowskim

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, ścieżek 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-ZC** i **L-ZC** – 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, ścieżek rowerowych, 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 m².

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, oświaty, handlu detalicznego, z zastrzeżeniem pkt 4.
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, dojść pieszych, ścieżek 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 m².

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, z zastrzeżeniem pkt 4.
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, dojść pieszych, ścieżek 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 m².

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, ścieżek 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 m².

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, zdrowia, sportu i rekreacji oraz handlu detalicznego, gastronomii.
2. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia na terenie **Ś-2U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy usługowej – budynki wolno stojące, przy czym na terenie **Ś-2U** dopuszcza się również realizację funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
4. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej na terenie **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, ścieżek 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 m².

Ustalenia dla obszarów położonych w Enklawie Ogrodowej

Obszar oznaczony symbolem O-ZL – las w Enklawie Ogrodowej

1. Podstawowy kierunek przeznaczenia – lasy.
2. Ustala się zakaz realizacji zabudowy.
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, ustawy o 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, ścieżek 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, z zastrzeżeniem pkt 4.
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, dojść pieszych, ścieżek 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 m².

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, z zastrzeżeniem pkt 4.
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, dojść pieszych, ścieżek rowerowych.
6. W kwartale: Głogów – Borowin – 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 m².

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, dojść pieszych, ścieżek 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 m².

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 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 na terenach **O-2U** 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 m².
7. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, ścieżek 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: na terenach **O-1U** – 3000 m²; na terenach **O-2U** – 1500 m².

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 budynków.

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, dojazdów pieszych, ścieżek 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 m².

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 na terenach **C-2U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Forma nowo realizowanej zabudowy usługowej – budynki wolno stojące, przy czym na terenach **C-2U** dopuszcza się również realizację funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Forma nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach **C-2U** – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące.
5. Dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego funkcji podstawowej, a zwłaszcza: zbiorników i innych urządzeń wodnych, dojazdów, dojść pieszych, ścieżek 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 m².

Tereny wyłączone spod zabudowy

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

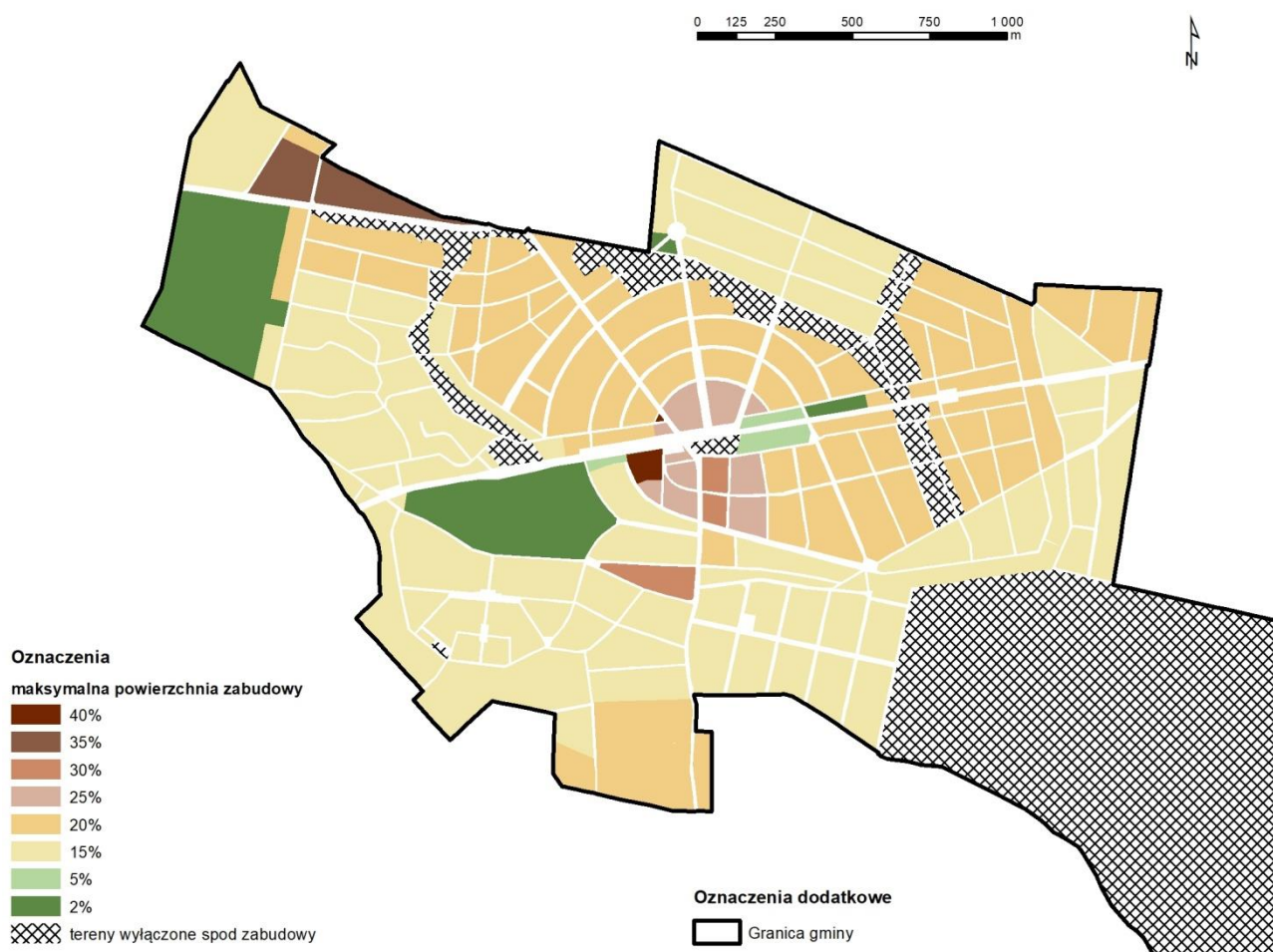
- 1) lasy w Enklawie Śródleśnej, Las Młochowski oraz las w Enklawie Ogrodowej oznaczone symbolem Ś-ZL, L-ZL i O-ZL – z wyjątkiem obiektów istniejących i związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 2) tereny zieleni urządzonej – Parki Leśne w Enklawie Śródleśnej oznaczone symbolem Ś-2ZP/ZL – przy czym dopuszcza się wydzielanie w planach miejscowych terenów z zabudową istniejącą;
- 3) tereny zieleni urządzonej – Cmentarze w Enklawie Śródleśnej i w Lesie Młochowskim oznaczone symbolem Ś-ZC i L-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:

- 1) obiektów i budynków wyłącznie magazynowo-składowych;
- 2) obiektów produkcyjnych;
- 3) obiektów usługowych łączonych z towarzyszącą funkcją magazynową lub produkcyjną, w których funkcja towarzysząca przekracza 40% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (z wyjątkiem zabudowy istniejącej);
- 5) 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;

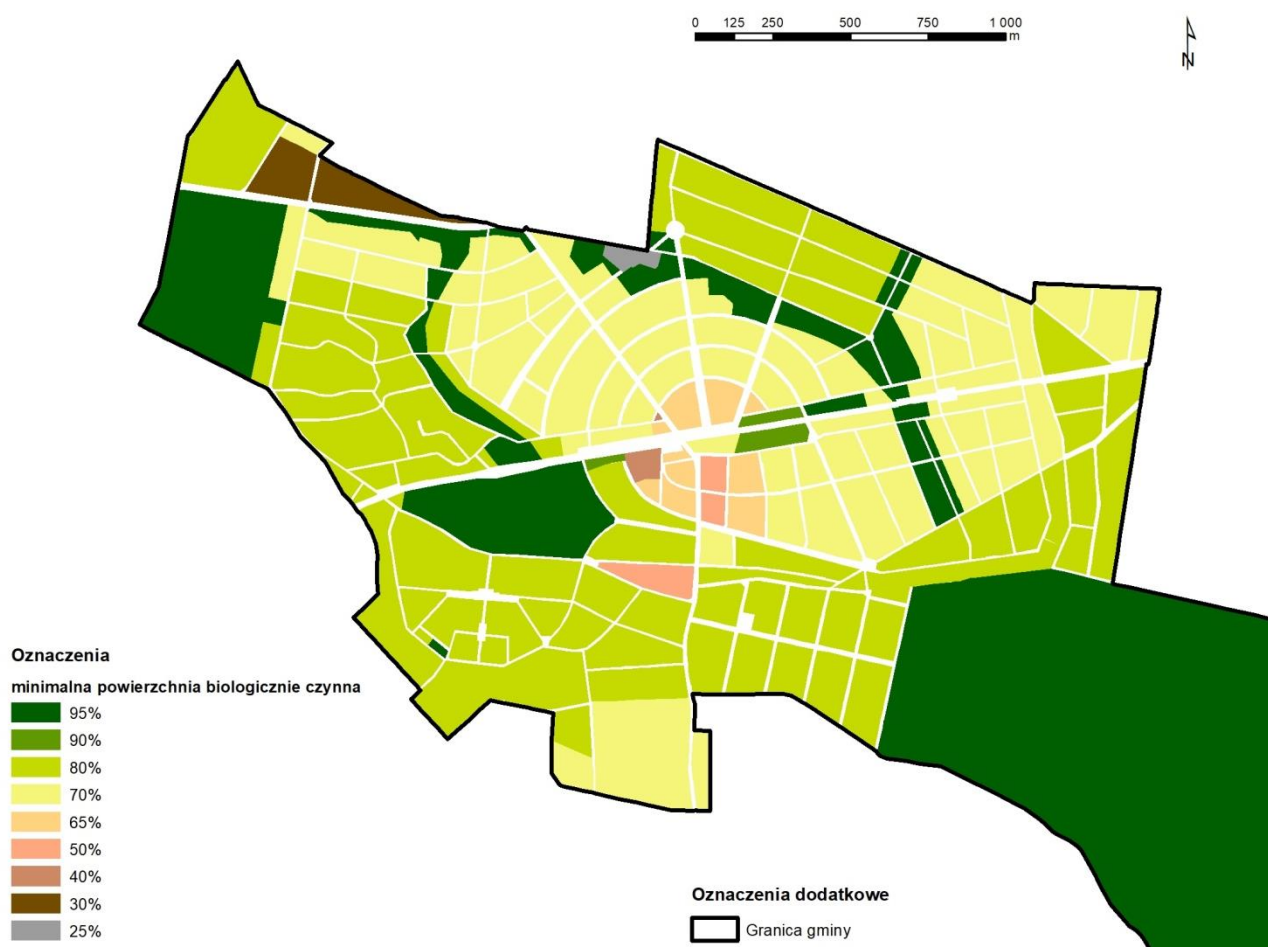
- 6) nowych dróg ingerujących w zabytkowy układ urbanistyczny Miasta Ogrodu Podkowa Leśna, przy czym dopuszcza się uzupełnienie układu drogowego w obszarze ograniczonym ulicami: Głogów, Borowin, Jana Pawła II oraz południową granicą miasta biegnącą wzdłuż ciek.

Podział miasta ze względu na ustalone wskaźniki oraz obszary wyłączone z zabudowy prezentują zamieszczone poniżej schematy [Rysunek 77, Rysunek 78].



Rysunek 77. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – część miejska

Opracowanie własne



Rysunek 78. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – część miejska
Opracowanie własne

21 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.

Dopuszcza się przeznaczanie (również niewskazanych w studium) działek i obszarów na wszystkich terenach funkcjonalnych pod funkcje zieleni oraz ustalanie (na wszystkich terenach) mniej intensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania niż wskazane w studium, a także ustalanie innych dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub krajobrazowo.

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 wydziełów 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 (o ile ustalenia dla poszczególnych obszarów nie stanowią inaczej), np. na terenach w miejscach oznaczonych jako *rejony preferowanej lub możliwej lokalizacji inwestycji o funkcjach usługowych* lub w innych sytuacjach określonych w treści kierunków studium.

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).

Określona w studium minimalna powierzchnia działki budowlanej odnosi się do zasad podziału nieruchomości i nie jest określeniem minimalnej działki na jakiej dopuszcza się realizację zabudowy.

Ze względu na odmienny zakres szczegółowości oraz skalę opracowania studium i sporządzanych na jego podstawie planów miejscowych dopuszcza się ustalanie w planach miejscowych odmiennego przeznaczenia niż określone na planszy kierunków oraz odmiennych wskaźników niż określone dla całych wydzieleń pod warunkiem zachowania poniższych zasad i pozostałych ustaleń zawartych w studium, a działania takie należy uznać za zgodne z zapisami studium.

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

1. Dla powstałych legalnie: istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenu dopuszcza się określenie przeznaczenia 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 z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawą 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, a w studium wskazano przeznaczenie o charakterze nieleśnym, 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 ustawą o 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 oraz 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 (w tym rowów), przy czym dopuszcza się również ich odtworzenie, przebudowę i rozbudowę.
8. Zakazuje się realizacji funkcji: produkcyjnej, produkcyjno-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na całym obszarze Podkova Leśnej (z wyjątkiem zabudowy istniejącej).
9. Zakazuje się realizacji nowych dróg ingerujących w zabytkowy układ urbanistyczny Miasta Ogrodu Podkova Leśna, przy czym dopuszcza się uzupełnienie układu drogowego w obszarze ograniczonym ulicami: Głogów, Borowin, Jana Pawła II oraz południową granicą miasta biegnącą wzdłuż cieku.

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

1. Dla powstałych legalnie: 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 dla poszczególnych wydzieleń 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 ustalone w planach miejscowych nie mogą przekraczać następujących:
 - 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym na terenach C-1U – 12 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 22.6 i 23.
2. Ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 22 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 22.4;

- 2) z ochrony powierzchni ziemi i gleby – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 22.1;
- 3) z ochrony wód – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 22.2;
- 4) z ochrony powietrza – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 22.3;
- 5) z występowania stref ochrony bezpośredniej ujęć wody – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziałach 22.2 i 24.5;
- 6) z występowania stref sanitarnych od cmentarza – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 24.5;
- 7) z ochrony lasów oraz gruntów leśnych – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziałach 22.5 i 29.2;
- 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 22.3 i 24.7;
- 9) z występowania linii kolejowej – WKD – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 24.2;
- 10) z występowania dróg publicznych, a zwłaszcza tych o większym natężeniu ruchu – opisano szerzej w części I Studium w rozdziale 10 oraz w części II Studium w rozdziale 24.1.

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 35.

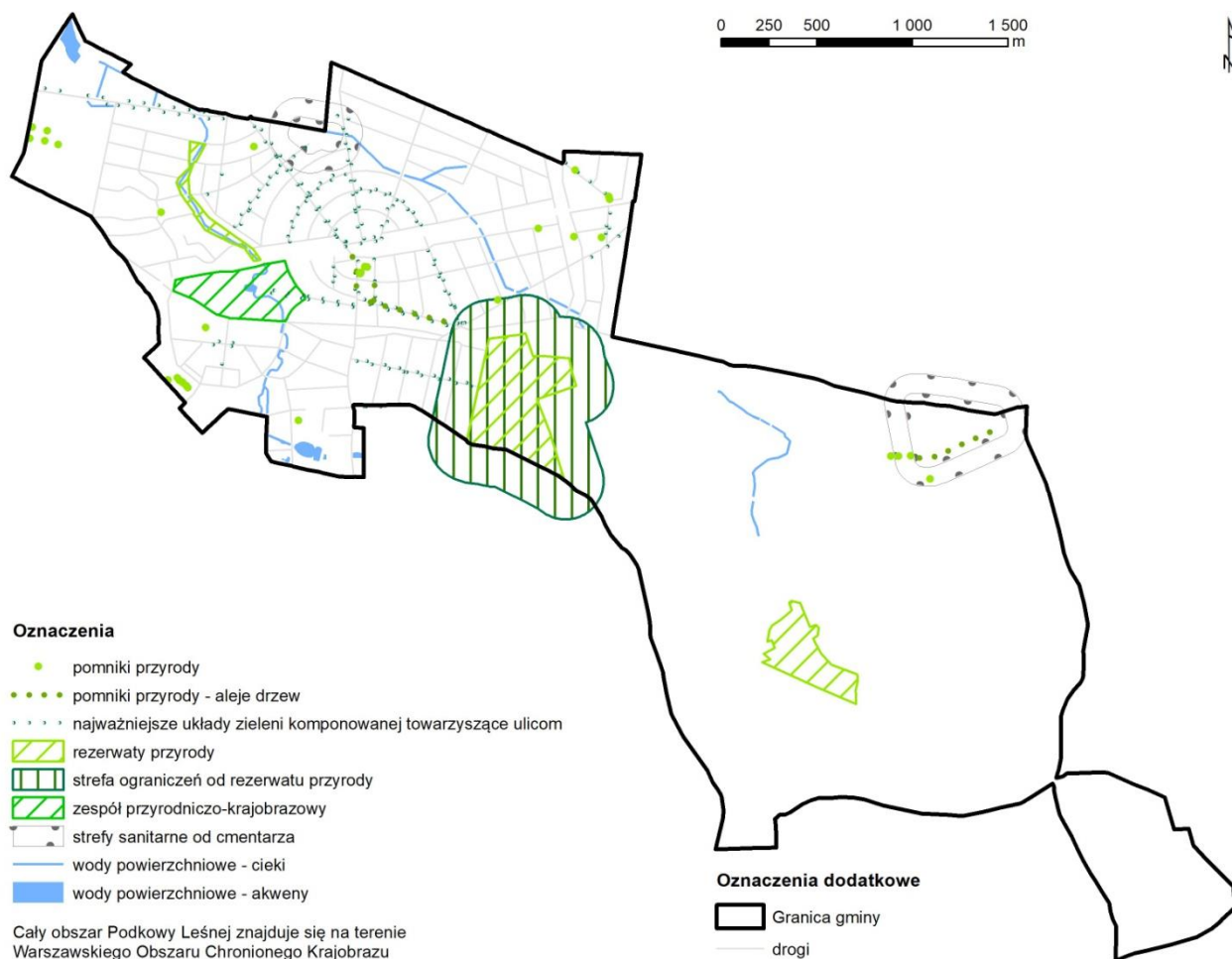
22 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

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 Podkowa Leśna.

Główne cele w zakresie ochrony środowiska to:

- ochrona poszczególnych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym form ochrony przyrody oraz traktowanie ich jako nieodłącznych komponentów unikatowego charakteru Miasta Ogrodu,
- traktowanie ochrony środowiska jako nadrzędnej i nierozłącznej części procesów rozwojowych miasta,
- zachowanie możliwie wysokich wskaźników dotyczących powierzchni biologicznie czynnej,
- zachowanie i podkreślanie, poprzez odpowiednie zagospodarowanie poszczególnych działek i ulic, układu enklaw krajobrazowych,

- 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 lub roztopowych na terenie miasta,
- zrównoważone wykorzystywanie potencjału środowiska,
- 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, paralołni itp.



Rysunek 79. Wybrane kierunki studium w zakresie ochrony środowiska
Opracowanie własne

22.1 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.

22.2 Ochrona wód

Ochrona wód realizowana jest poprzez zapisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska²⁸⁰ oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne²⁸¹ 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 własność²⁸². 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 terenach podmokłych²⁸³. Istotnym jest chronienie wód przed zanieczyszczeniem poprzez ograniczanie emisji do wód ze źródeł zanieczyszczeń punktowych przy zastosowaniu dopuszczalnych wartości emisji (...) oraz ograniczanie emisji do wód ze źródeł zanieczyszczeń obszarowych przez określenie jej warunków, z uwzględnieniem najlepszych dostępnych praktyk w zakresie ochrony środowiska²⁸⁴.*

²⁸⁰ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.

²⁸¹ t.j. Dz. U. 2021 poz. 2233 z późn. zm.

²⁸² Tamże, art. 50.

²⁸³ Tamże, art. 51.

²⁸⁴ Tamże, art. 54.

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*²⁸⁵, która dotyczy obszaru zasilania ujęcia wody²⁸⁶. 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*²⁸⁷. 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 – na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, przy czym dla działek i budynków dla których przyłączenie do sieci kanalizacyjnej jest możliwe zakazuje się realizacji nowych zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych i przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych,
- podczyszczanie wód opadowych lub 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,
- zakaz groduzenia 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 innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej zgodnie z przepisami odrębnymi

²⁸⁵ Tamże, art. 121.

²⁸⁶ Tamże, art. 122.

²⁸⁷ Tamże, art. 128.

rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu²⁸⁸,

- 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 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, ogrodów deszczowych,
- gromadzenie wody w zbiornikach powierzchniowych,
- powiększanie obszarów przeznaczonych pod naturalną retencję wody,
- tworzenie zbiorników retencyjnych na rowie RS-11 oraz umożliwianie i zachęcanie do retencjonowania 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 retencjonowania 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,
- wprowadzanie w planach miejscowych ograniczeń w lokalizacji nowej zabudowy na terenach zagrożonych podtopieniami, w tym przede wszystkim zakazu realizacji kondygnacji podziemnych,

²⁸⁸ Dz. Urz. Woj. Maz. 2007 nr 482 poz. 870.

- 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 z wyjątkiem zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa publicznego,
- propagowanie zachowań dążących do retencjonowania wód opadowych z zastosowaniem metod technicznych i nietechnicznych.

22.3 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,
- utrzymywanie istniejących terenów zieleni i zadrzewień,
- realizacja szpalerów drzew i alej wzdłuż dróg, które ograniczają rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń komunikacyjnych (przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej) wprowadzając gatunki: o nierozległym systemie korzeniowym oraz odporne na zanieczyszczenia emitowane przez samochody, ,
- budowa szlaków rowerowych, w tym dróg rowerowych – skłanianie mieszkańców do zmiany środka transportu indywidualnego z samochodu na rower.

Główne kierunki działań związane z ochroną przed emisją promieniowania elektromagnetycznego:

- ograniczanie budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i budowa linii kablowych,
- ograniczanie lokalizowania zabudowy, w szczególności tej przeznaczonej na pobyt ludzi, w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia 110kV,

- 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,
- utrzymywanie istniejących terenów zieleni i zadrzewień,
- realizacja szpalerów drzew i alej, które ograniczają rozprzestrzenianie się hałasu komunikacyjnego 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,
- ograniczanie lokalizowania nowych obiektów i przedsięwzięć, w których zastosowane 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.

22.4 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,
- 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 przyrody²⁸⁹: rezerwaty przyrody, obszar chronionego krajobrazu

²⁸⁹ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.

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.

22.4.1 Rezerваты przyrody

Na terenie Podkowy Leśnej występują trzy rezerваты 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.

22.4.2 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 miasta znajduje się w strefie ochrony zwykłej. Na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. Obecnie obowiązujące przepisy omówiono w uwarunkowaniach w części I Studium w rozdziale 5.5.3.

22.4.3 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.

22.4.4 Pomniki przyrody

Na terenie Podkowy Leśnej występuje szesnaście 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.

22.5 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 stanowi, że las to grunt:

- *o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty 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;
- związane z gospodarką leśną, zajęte 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 turystyczne²⁹⁰.

Słuszna 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 Las Młochowski stanowiący zwarty kompleks leśny o powierzchni ok. 600 ha. Ponadto na jego obszarze położone są dwa rezerваты przyrody oraz pomniki 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.

22.6 Ochrona krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Krajobraz, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to *postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka*. Natomiast krajobraz kulturowy zdefiniowany jest w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²⁹¹ jako *postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych*

²⁹⁰ Ustawa o lasach (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1275 z późn. zm.) art. 3.

²⁹¹ Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami t.j. Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.

*i działalności człowieka*²⁹². Krajobraz kulturowy jest zabytkiem nieruchomym i podlega ochronie i opiece bez względu na stan zachowania²⁹³..

Najważniejsze elementy krajobrazu 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.

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 Ogródzie Podkowa Leśna to:

- ochrona historycznie ukształtowanego i zachowanego układu Miasta Ogród poprzez zachowanie historycznego układu dróg, odtwarzanie terenów skwerów miejskich oraz stosowanie przy podziałach nieruchomości historycznych zasad i materiałów kartograficznych,

²⁹² Tamże, art. 3 pkt 14.

²⁹³ Tamże, art. 6 ust. pkt 1 lit. a.

- 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 obiektów zabytkowych w możliwie najwyższym stopniu, w tym również do zwiedzania ,
- 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.

22.7 Ochrona uzdrowisk

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują obszary uzdrowisk.

23 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 wymienionymi w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²⁹⁴, 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:

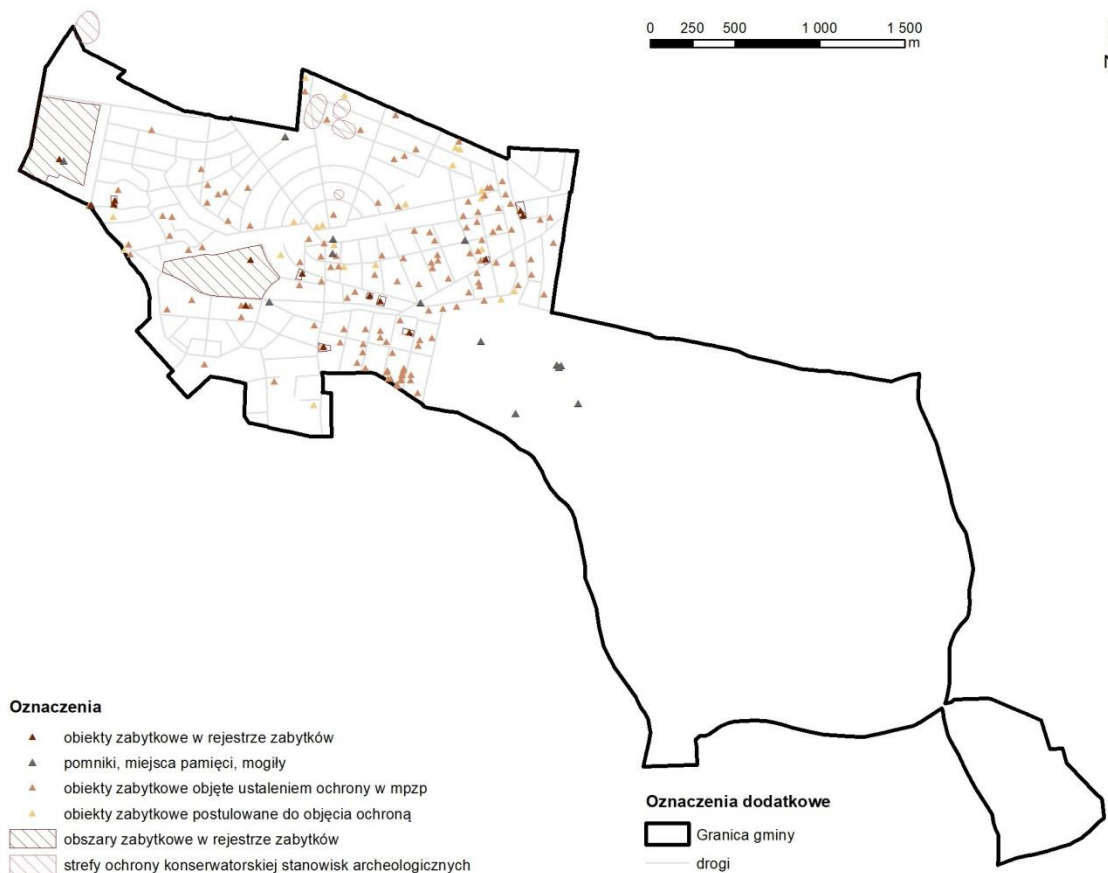
²⁹⁴ Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.

- 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*²⁹⁵.

Zgodnie z niniejszą ustawą pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga między innymi zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z niego²⁹⁶.



Rysunek 80. Ochrona zabytków
Opracowanie własne

²⁹⁵ Tamże, art. 19 ust. 1.

²⁹⁶ Tamże, art. 36 ust. 1.

23.1 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 zabytkami²⁹⁷. 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.

23.1.1 Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków

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

Odnosnie 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 zabytkami²⁹⁸), 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. Ustalenie zasięgu granic ochrony konserwatorskiej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi (ew. aktami ustanawiającymi).

23.1.2 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).

²⁹⁷ Tamże

²⁹⁸ Tamże

23.2 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 regularnej aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ogrodu Podkowa Leśna.

Wskazane poniżej [Tabela 35, Tabela 36] obiekty i obszary postuluje się objąć ochroną w planach miejscowych w możliwym zakresie.

23.2.1 Obiekty budowlane

Ochrona zabytkowych obiektów budowlanych [Tabela 35] powinna polegać na następujących działaniach:

- 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 35. Obiekty budowlane postulowane do objęcia ochroną w możliwym zakresie

Lp.	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	obręb	Datowanie
1.	Willa	Bažantów	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.

Lp.	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	obręb	Datowanie
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	Iwazkiewiczza	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

23.2.2 Pomniki, krzyże, miejsca pamięci

Ochrona pomników, krzyży, miejsc pamięci [Tabela 36] 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 36. 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.	Krzyż	Modrzewiowa/Wschodnia	46	12
4.	Płyta	Akacyjowa (Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej)	7	11
5.	Kalwaria Polska	Jana Pawła II 7	40	11
6.	Kwatera na cmentarzu	Ogrodowa	1/2	4
7.	Mogiły Wojenne	Las Młochowski	1	13
			4	13
			6	14

Opracowanie własne

23.2.3 Stanowiska archeologiczne

Na terenie Podkowy Leśnej w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawartych jest sześć kart ewidencji stanowisk archeologicznych położonych w zasięgu arkusza nr 59-63.

Ochrona stanowisk archeologicznych [Tabela 37] polegać będzie na następujących działaniach:

- ustalenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary stanowisk archeologicznych, na których obowiązywać będą określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków archeologicznych

(ustalenie, w planach miejscowych, stref ochrony konserwatorskiej oraz ich zasięgu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi),

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

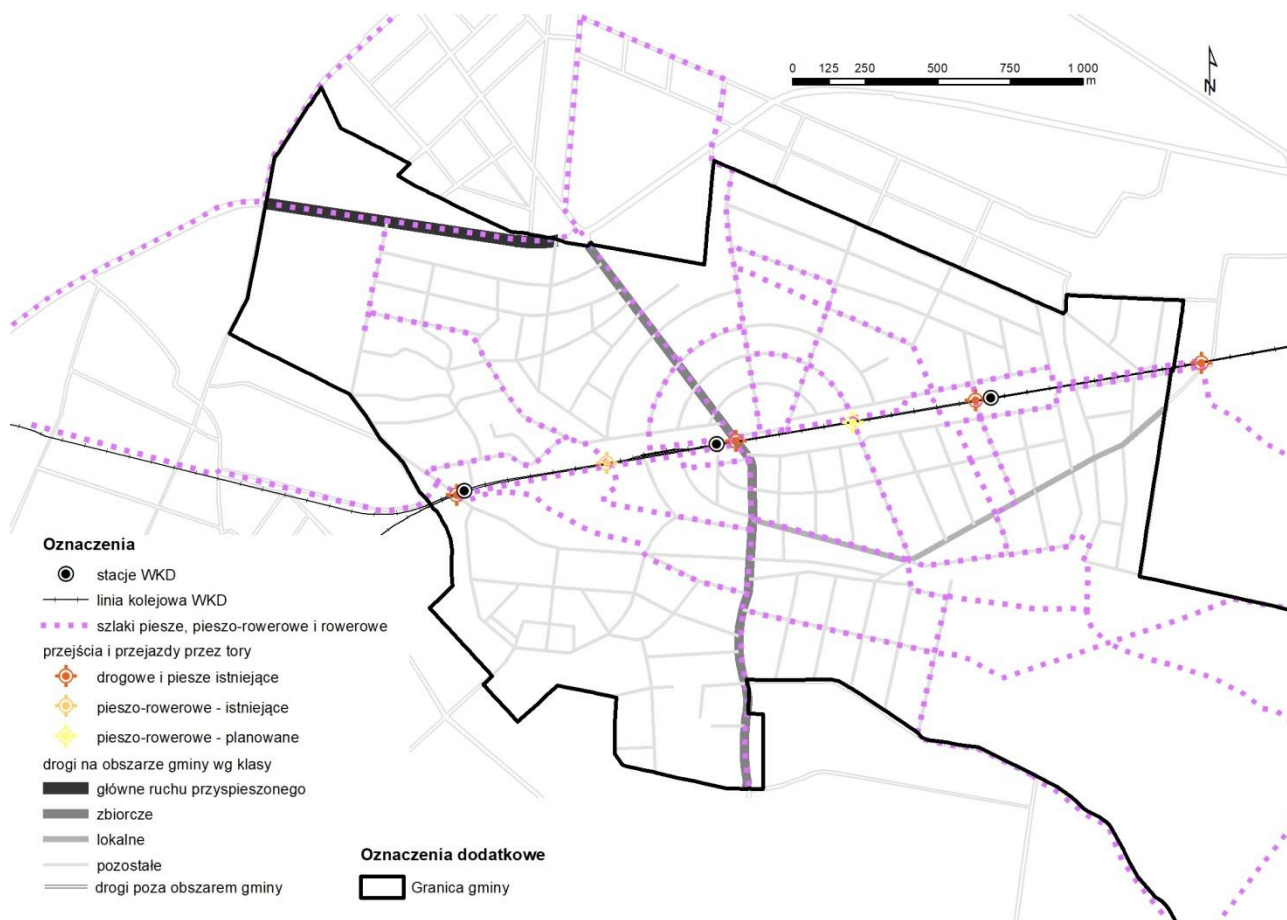
Lp.	Zabytek archeologiczny – strefa ochrony konserwatorskiej	Położenie	Numer strefy
1.	Ślady osadnictwa starożytnego i wczesnośredniowiecznego	rejon ul. Grodzkiej (Brwinów)	59-63/2
2.	Ślady starożytnej produkcji żelaza z I-III w. n.e.	rejon ul. Głównej, Sarniej, Borsuczej	59-63/12
3.	Ślady starożytnej produkcji żelaza z I-III w. n.e.	rejon ul. Sarniej	59-63/13
4.	Ślady starożytnej produkcji żelaza z I-III w. n.e.	rejon ul. Borsuczej	59-63/14
5.	Cmentarzysko kultury łużyckiej VI-V w. p.n.e.	rejon ul. Miejskiej	59-63/26
6.	Ślad osadnictwa starożytnego	rejon Lasu Młochowskiego	60-64/10

Opracowanie własne

23.3 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.

24 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



Rysunek 81. Kierunki rozwoju komunikacji
Opracowanie własne

24.1 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:

- 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 Ogródu 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. 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, 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 użyteczności publicznej, zwłaszcza: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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, 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 pieszorowerowych, a w szczególności przedłużenie ulicy Topolowej wraz z realizacją bezkolizyjnego przejścia pod torami WKD, przedłużenie ul. Akacyjowej do ul. Iwaskiewiczza.

24.2 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 *teren kolejowy – WKD*.

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

24.3 Szlaki rowerowe i piesze

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

Wskazane na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” szlaki *piesze, pieszorowerowe lub 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.

Ścieżki rowerowe mogą być realizowane jako: element pasa drogowego, jako odrębna droga rowerowa poza pasem drogowym lub jako wydzielony pas jezdni przeznaczony do ruchu rowerów. Trasy 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 obiektami usług publicznych oraz najcenniejszymi 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.

24.4 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 m² 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.

24.5 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 - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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 lub roztopowymi w Studium zakłada się:

- docelowe podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów i działek budowlanych położonych na terenie gminy – na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, przy czym dla działek i budynków dla których przyłączenie do sieci kanalizacyjnej jest możliwe zakazuje się realizacji nowych zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych i przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych,
- odprowadzanie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków w Grodzisku Mazowieckim,
- dla działek budowlanych zagospodarowywanie wód opadowych lub 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 lub 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 lub 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.

24.6 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.

24.7 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 odnawialnych 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 pobytem 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.

24.8 Telekomunikacja i teleinformatyzacja

W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji w Studium zakłada się sukcesywny rozwój sieci, w szczególności światłowodowej i bezprzewodowej, zgodnie z zapotrzebowaniem, oraz budowę 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.

25 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.

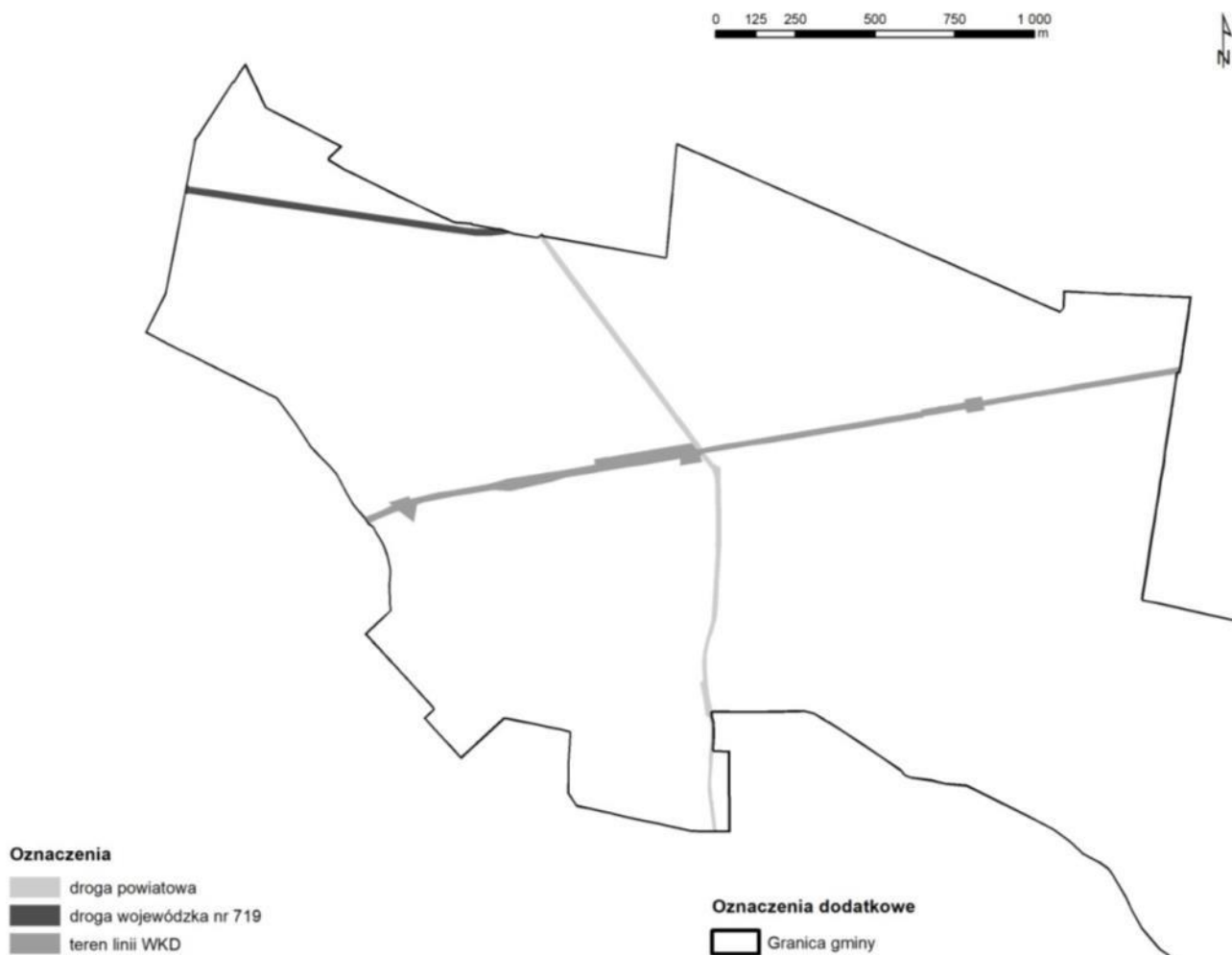
26 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

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 przestrzennym²⁹⁹.



Rysunek 82. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
Opracowanie własne

²⁹⁹ Dz. U. 2022 poz. 503

27 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 przestrzennym³⁰⁰ 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 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.

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 m² 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.

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

28 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

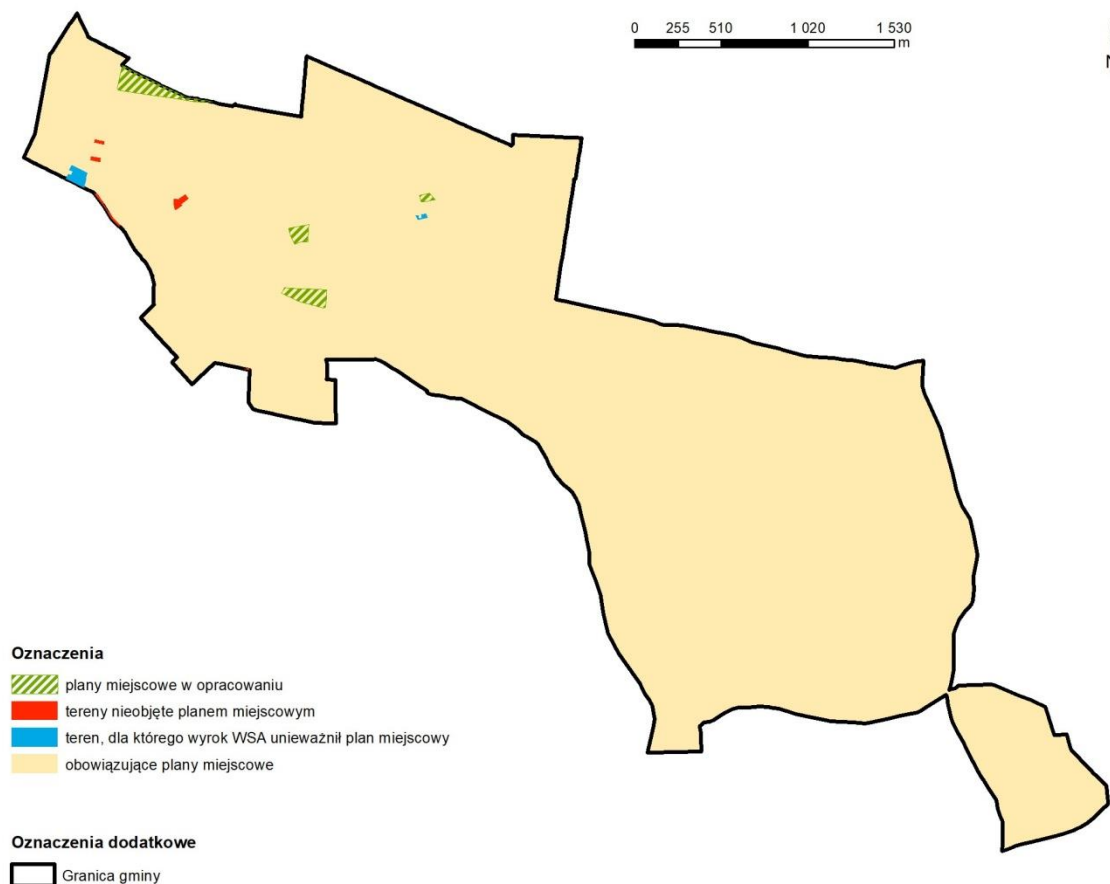
Obowiązujące plany miejscowe obejmują swym zasięgiem obszar 1008,95 ha, co stanowi 99,8% terenu gminy. Docelowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny zostać sporządzone dla obszaru całej gminy. Obecnie tereny bez obowiązującego planu miejscowego to działki ewidencyjne: nr 4/1 w obrębie 0001, nr 15, 16, 171 w obrębie 0002 i nr 170 w obrębie 0008, a także działka ewidencyjna nr 4 w obrębie 0002 oraz część działki ewidencyjnej 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.

³⁰⁰ Dz. U. 2022 poz. 503

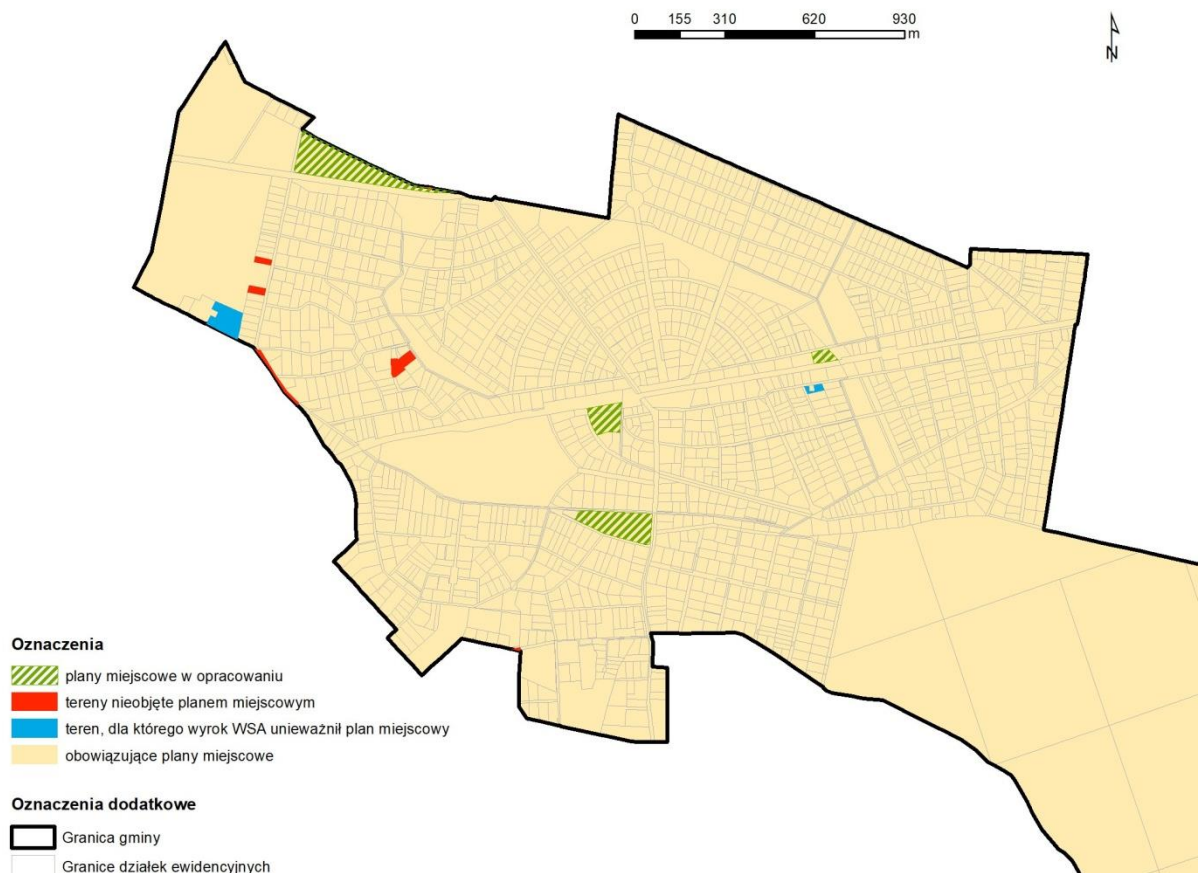
W trakcie sporządzania są obecnie cztery projekty planów miejscowych, zgodnie z następującymi uchwałami:

- 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.



Rysunek 83. Sytuacja planistyczna gminy
Opracowanie własne



Rysunek 84. 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 i które takich zgód wcześniej nie otrzymały, 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.

29 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

29.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Ze względu na niewielką powierzchnię gruntów ornyczych 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.

29.2 Leśna przestrzeń produkcyjna

Dla terenów lasów ustala się następujące kierunki i zasady kształtowania:

- zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach³⁰¹ 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 inwestycji 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 22.5. 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 lasach³⁰². Ich ochrona nie jest zatem skuteczna. Wskazuje się, że słuszną 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.

³⁰¹ t.j. Dz. U. 2021 poz. 1275 z późn. zm.

³⁰² Tamże.

30 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. Więcej informacji na ten temat zawarto w części I Studium w rozdziale 5.1.2.

31 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.

32 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

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

33 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Obszarami wymagającymi przekształceń są rejonu wskazane na rysunku kierunków studium oznaczeniem *miejsca wymagające poprawy ładu przestrzennego*. Działania naprawcze w tych fragmentach miasta opisano w rozdziale 19.

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

34 OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze Podkowy Leśnej nie występują tereny zdegradowane.

35 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.

36 SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Po przeprowadzeniu analizy uwarunkowań przestrzennych dotyczących Miasta Ogródku 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 Ogródku 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 Ogródku Podkowa Leśna, 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:

12. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1275 z późn. zm.).
13. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.).
14. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2021 poz. 1973 z późn. zm.).
15. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503).
16. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.).
17. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1098 z późn. zm.).
18. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2021 poz. 2233 z późn. zm.).

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Podział gminy na strefy funkcjonalne – część miejska	251
Rysunek 2. Podział miasta na enklawy krajobrazowe	252
Rysunek 3. Enklawy krajobrazowe – część miejska	253
Rysunek 4. Kompozycja urbanistyczna	256
Rysunek 5. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – część miejska	267
Rysunek 6. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – część miejska.....	268
Rysunek 7. Wybrane kierunki studium w zakresie ochrony środowiska	274
Rysunek 8. Ochrona zabytków	284
Rysunek 9. Kierunki rozwoju komunikacji.....	289
Rysunek 10. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	296
Rysunek 11. Sytuacja planistyczna gminy	298
Rysunek 12. Sytuacja planistyczna gminy – część miejska	299

SPIS TABEL

Tabela 1. Obiekty budowlane postulowane do objęcia ochroną w możliwym zakresie.....	286
Tabela 2. Pomniki, krzyże, miejsca pamięci postulowane do objęcia i utrzymania ochrony w sporządzanych w przyszłości dokumentach planistycznych.....	287
Tabela 3. Zabytki archeologiczne – strefy ochrony konserwatorskiej postulowane do objęcia i utrzymania ochrony w sporządzanych w przyszłości dokumentach planistycznych	288

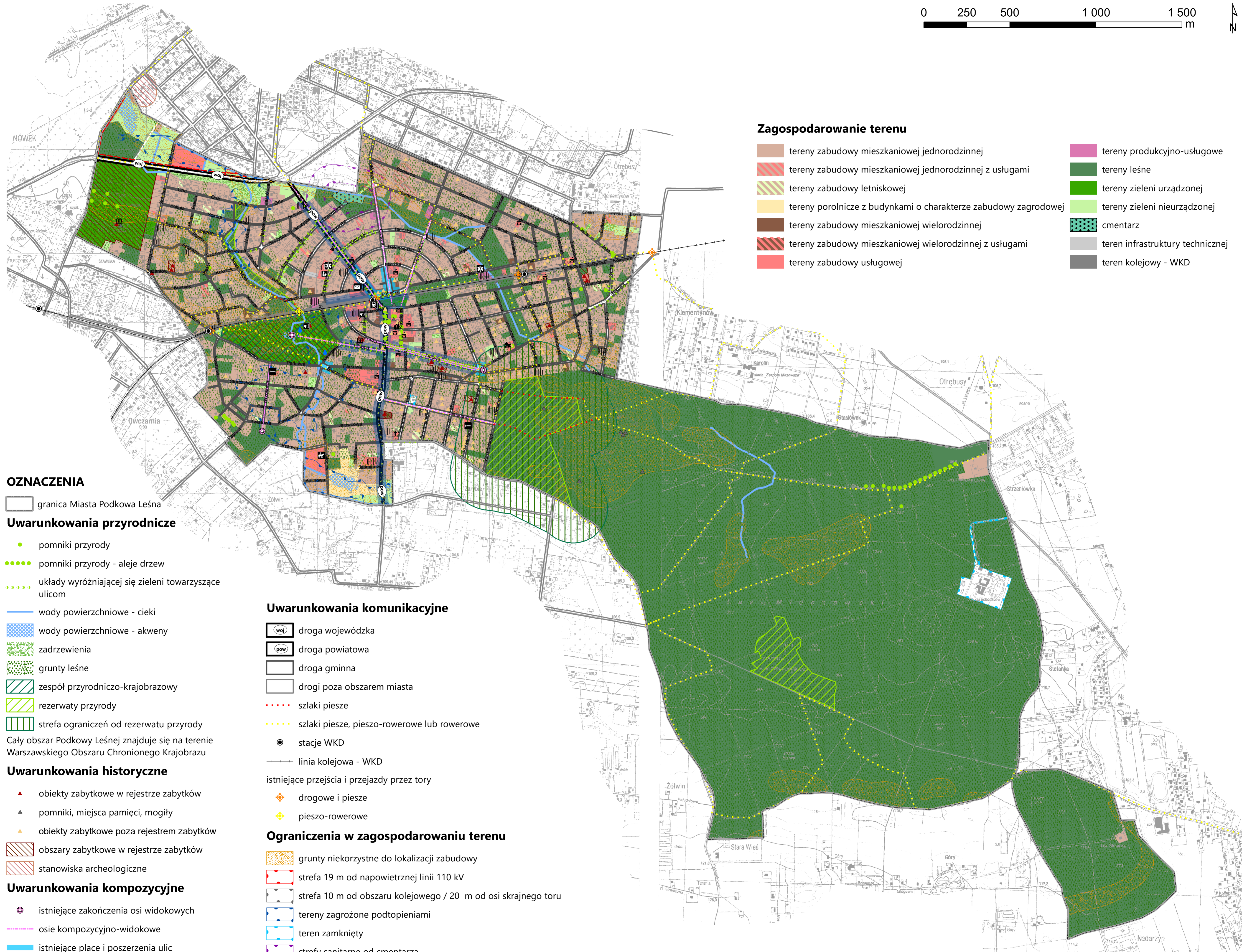


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PODKOWA LEŚNA

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1:10 000

0 250 500 1 000 1 500 m



OZNACZENIA

granica Miasta Podkowa Leśna

Uwarunkowania przyrodnicze

- pomniki przyrody
- pomniki przyrody - aleje drzew
- układy wyróżniającej się zieleni towarzyszące ulicom
- wody powierzchniowe - ciek
- wody powierzchniowe - akwenu
- zadrzewienia
- grunty leśne
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy
- rezerваты przyrody
- strefa ograniczeń od rezerwatu przyrody

Uwarunkowania historyczne

- ▲ obiekty zabytkowe w rejestrze zabytków
- ▲ pomniki, miejsca pamięci, mogiły
- ▲ obiekty zabytkowe poza rejestrze zabytków
- ▨ obszary zabytkowe w rejestrze zabytków
- ▨ stanowiska archeologiczne

Uwarunkowania kompozycyjne

- istniejące zakończenia osi widokowych
- osie kompozycyjno-widokowe
- istniejące place i poszerzenia ulic
- istniejące przestrzenie reprezentacyjne
- ▨ miejsca o niskich walorach estetycznych

Uwarunkowania infrastrukturalne

- ujęcia wody
- kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV

Uwarunkowania komunikacyjne

- woj droga wojewódzka
- pow droga powiatowa
- droga gminna
- drogi poza obszarem miasta
- szlaki piesze
- szlaki piesze, pieszo-rowerowe lub rowerowe
- stacje WKD
- linia kolejowa - WKD

istniejące przejścia i przejazdy przez tory

- ♦ drogowe i piesze
- ♦ pieszo-rowerowe

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

- ▨ grunty niekorzystne do lokalizacji zabudowy
- ▨ strefa 19 m od napowietrznej linii 110 kV
- ▨ strefa 10 m od obszaru kolejowego / 20 m od osi skrajnego toru
- ▨ tereny zagrożone podtopieniami
- ▨ teren zamknięty
- ▨ strefy sanitarne od cmentarza

Uwarunkowania społeczne

- | | | |
|--------------------|----------------|-----------------|
| Urząd Miasta | muzeum | pensjonat |
| posterunek Policji | usługi oświaty | poczta |
| usługi zdrowia | kościół | stacja kolejowa |
| opieka społeczna | zakon | ośrodek kultury |
| dom opieki | biblioteka | stajnia |

Zagospodarowanie terenu

- | | |
|---|----------------------------------|
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | tereny produkcyjno-usługowe |
| tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami | tereny leśne |
| tereny zabudowy letniskowej | tereny zieleni urządzonej |
| tereny porolnicze z budynkami o charakterze zabudowy zagrodowej | tereny zieleni nieurządzonej |
| tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | cmentarz |
| tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami | teren infrastruktury technicznej |
| tereny zabudowy usługowej | teren kolejowy - WKD |

ZALĄCZNIK NR 2
STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PODKOWA LEŚNA
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki - kierujący pracami zespołu projektowego;
mgr inż. arch. Katarzyna Zantonowicz - koordynator prac projektowych
mgr inż. Paulina Starczewska
mgr inż. arch. kraj. Marta Potocka
inż. Karolina Proszowska

KANON
Spółka z o.o.

KANON Sp. z o.o.
ul. Nadarzińska 54
05-805 Otrębusy

2022

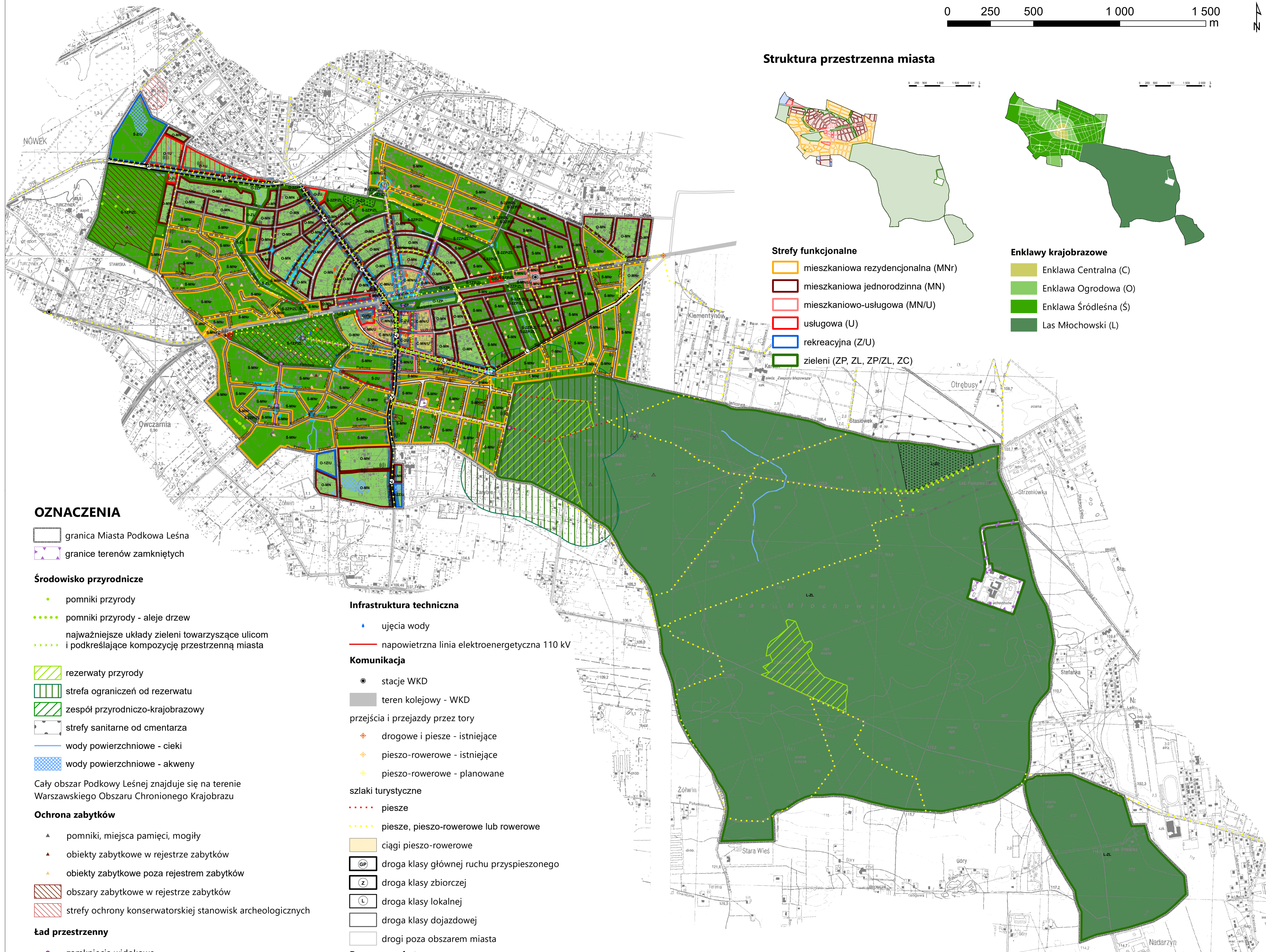


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PODKOWA LEŚNA

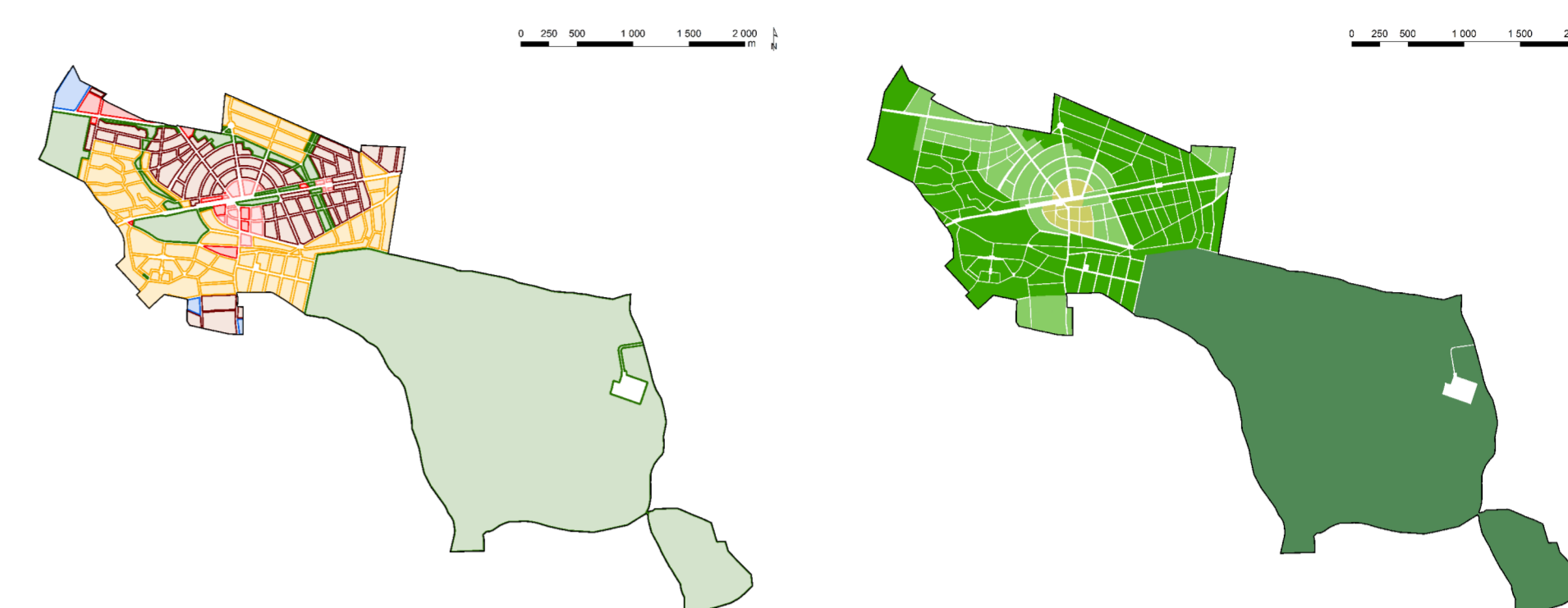
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1:10 000

0 250 500 1 000 1 500 m



Struktura przestrzenna miasta



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)

OZNACZENIA

- granica Miasta Podkowa Leśna
- granice terenów zamkniętych

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 - akwenty

Cały obszar Podkowy 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
- rejony preferowanej lub możliwej lokalizacji inwestycji o funkcjach usługowych
- osie kompozycyjno-widokowe
- place i poszerzenia ulic
- główne przestrzenie reprezentacyjne
- # miejsca wymagające poprawy ładu przestrzennego

Infrastruktura techniczna

- ujęcia wody
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV

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

Przeznaczenie terenu

- ◆ najważniejsze obiekty usług społecznych
- cmentarz
- teren obiektów o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m kw.
- O-12P** symbole kierunków przeznaczenia terenu
- O - oznaczenie enklawy krajobrazowej
- 1 - numer porządkowy
- ZP - oznaczenie strefy funkcjonalnej

ZALĄCZNIK NR 3

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PODKOWA LEŚNA
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki - kierujący pracami zespołu projektowego:
mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Zantonowicz - koordynator prac projektowych
mgr inż. Paulina Starczewska
mgr inż. arch. kraj. Marta Potocka
inż. Karolina Proszowska



KANON Sp. z o.o.
ul. Nadarzyńska 54
05-805 Otrębusy

2022

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA PODKOWA LEŚNA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PODKOWA LEŚNA**

Na podstawie art. 11 pkt 9 oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986), Rada Miasta Podkowa Leśna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu studium.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Podkowa Leśna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Podkowa Leśna załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE										
1.	11.10.2019	Osoba fizyczna	1. Wniosek o ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na 0,3 – 0,4	cały obszar miasta	-	-	Uwaga nieuwzględniona			Analizy istniejącego zagospodarowania oraz potencjalnych możliwości zainwestowania mniejszych działek wskazują na konieczność utrzymania wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,4. Zaleceniem Miejskiej Komisji

										Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźnika na tym poziomie. Określenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na niższym poziomie możliwe będzie w planach miejscowych sporządzanych dla poszczególnych fragmentów miasta.
			2. Wniosek o uchylenie w części uchwały nr 84/XIX/2008 – obowiązującego mpzp – w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika zabudowy oraz likwidację rezerwatu i otuliny „Parowu Sójek”, by umożliwić eliminację obumarłych drzew	Parów Sójek	-	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
2.	11.10.2019	Osoba fizyczna	1. Wniosek o ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na 0,3 – 0,4	cały obszar miasta	-	-	Uwaga nieuwzględniona			Analizy istniejącego zagospodarowania oraz potencjalnych możliwości zainwestowania mniejszych działek wskazują na konieczność utrzymania wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,4. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźnika na tym poziomie. Określenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na niższym poziomie możliwe będzie w planach miejscowych sporządzanych dla poszczególnych fragmentów miasta.
			2. wniosek o uchylenie w części uchwały nr 84/XIX/2008 – obowiązującego mpzp – w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie	Parów Sójek	-	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium

			czynnej i wskaźnika zabudowy oraz likwidację rezerwatu i otuliny „Parowu Sójek”, by umożliwić eliminację obumarłych drzew				ona			
3.	22.10.2019	Osoba fizyczna	Wniosek o zakwalifikowanie terenu jako terenu leśnego z możliwością zabudowy jednorodzinnej	działka ew. nr 4 obr. 02	Ś-1ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			
4.	28.10.2019	Osoba fizyczna	Wniosek o korekty nazwisk i uaktualnienie materiału faktograficznego	część tekstowa	-	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			W uwadze nie wskazano konkretnych elementów wymagających korekt. Zawarte w studium informacje dotyczące danych faktograficznych pochodzą ze źródeł wskazanych w bibliografii. Studium zostanie powtórnie przeanalizowane w określonym zakresie.
5.	13.11.2019	Osoba fizyczna	1. Wniosek o dostosowanie zapisów studium do obowiązującego planu miejscowego – dla terenu ML zapisano adaptację istniejącego stawu i gospodarstwa rolnostawowego	działki ew. nr 1/24, 1/25 obr. 01	Ś-Z/U	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			W rozdziale: WYTYCZNE OKREŚLANIA PRZEZNACZENIA TERENÓW, WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z UWARUNKOWAŃ I PRZEPISÓW ODREBNYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH: „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” oraz „Zakazuje się likwidacji istniejących zbiorników wodnych”.
6.	13.11.2019	Osoba fizyczna	Wniosek o zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej z 70 do 60%, z powodu konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla usług nieuciążliwych dopuszczonych na terenie O-MN	działki ew. nr 1/2, 1/3, 7, 8 obr. 01	O-MN	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest

										utrzymanie wskaźnika na tym poziomie.
7.	13.11.2019	Osoba fizyczna	1. wniosek o korektę drobnych błędów: adresy szkół, numer obrębu itp.	część tekstowa		Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Studium zostanie powtórnie przeanalizowane w określonym zakresie.
			2. wniosek o analizę układu komunikacyjnego, w szczególności odnośnie alternatywnych dróg wjazdowych do miasta	układ komunikacyjny		-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowany w studium układ komunikacyjny opiera się o zabytkowy układ urbanistyczny miasta. Ze względu na brak możliwości wprowadzania nowych dróg na terenie objętym ochroną w rejestrze zabytków nie planuje się realizacji nowych połączeń drogowych umożliwiających alternatywne wjazdy do miasta.
			3. wniosek o analizę istniejącego drzewostanu pod względem zagrożenia dla bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia oraz o analizę możliwości usuwania drzew zagrażających bezpieczeństwu lub mieniu mieszkańców	cały obszar miasta		-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium.
8.	14.11.2019	Osoba fizyczna	Wniosek o możliwość podziału działki na dwie części (jedną działkę z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny objętym ochroną konserwatorską oraz drugą z możliwością budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego)	działka ew. nr 221 obr. 12	Ś-MNr	-	Uwaga nieuwzględniona			Wytyczne konserwatorskie nie dopuszczają wtórnych podziałów działek. dla Ś-MNr minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej to 2000 m ²
9.	21.11.2019	Stowarzyszenie ZWIĄZEK PODKOWIAN	1. Wniosek o przeznaczenie terenu na sport, rekreację, usługi gastronomiczne	teren O-1U	O-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. Studium umożliwia realizację wymienionych funkcji. „Podstawowy kierunek przeznaczenia – obszary O-1U : zabudowa usługowa, a w szczególności usługi: handlu detalicznego, kultury, zdrowia, rekreacji, sportu, gastronomii i usługi hotelarskie”

			2. Wniosek o przeznaczenie terenu na sport, rekreację i ograniczenie urbanizacji tego terenu	teren O-3U	O-3U	-	Uwaga nieuwzględniona			Ze względu na inne uwagi odnoszące się do wskazanego terenu w studium wprowadzono zmianę kierunku przeznaczenia terenu z O-3U na O-MN.
			3. Stwierdzenie, że Studium przewiduje intensywniejszą urbanizację Podkowy	cały obszar miasta	cały obszar miasta	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			4. wniosek o wyjaśnienie określenia „obszary przydatne do lokalizacji nowej zabudowy”,	część tekstowa		Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Określenie to znajduje się w części uwarunkowań, jest to część analityczna, w której badany jest stan istniejący, tereny „możliwe do zabudowy” są to grunty nadające się do zabudowy na podstawie wielu kryteriów np. warunków gruntowo-wodnych. Nie są to jednak kierunki przesądzające o przeznaczeniu terenów i zapisach planów miejscowych.
10.	22.11.2019	Osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie terenu na usługowo-mieszkalny	działka ew. nr 29 obr. 2	O-2ZP	-	Uwaga nieuwzględniona			W uwadze wskazano na celowość przeznaczenia terenów pod inwestycje co wiązać się będzie m.in. z nadsypaniem terenu. Teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze tym obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych i zmian ukształtowania terenu. Ponadto przez działkę przebiega gazociąg. Studium kontynuuje dotychczasowe przeznaczenie ww. terenu jako pas zieleni izolacyjnej od trasy 719.

11.	23.11.2019	Osoba fizyczna	1. wniosek o zmianę wskaźników dla Ś-MNr – pbc: 65%, pow. zabudowy: 30%	Ś-MNr	Ś-MNr	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej było utrzymanie wskaźnika na tym poziomie.
			2. wniosek o zmianę wskaźników dla Ś-MN – pbc: 60%, pow. zabudowy: 35%	Ś-MN	Ś-MN	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej było utrzymanie wskaźnika na tym poziomie.
12.	25.11.2019	Liga Ochrony Przyrody	1. Wniosek o usunięcie. części zapisu: „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 centrowczych występujących w rejonie stacji Podkowa Leśna Główna ”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.1	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Studium zostanie powtórnie przeanalizowane w zakresie brzmienia ww. zapisu. Planuje się jednak utrzymanie możliwości realizacji usług. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwią również obowiązujący plan miejscowy.
			2. wniosek o zmianę określenia „enklawy”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.2	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			3. wniosek o używanie nazw przyrodniczych również w języku polskim oraz uzasadnienie wskazania „wprowadzanie nowych zespołów zieleni wysokiej w miejscach gdzie występuje jej niedobór, stosując odpowiadające warunkom gatunki rodzime”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 4	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Nazwy gatunkowe roślin podano w studium zgodnie z Kodeksem nomenklatury botanicznej. Do studium wprowadzone zostaną (pomocniczo) również nazwy polskie. Utrzymanie leśnego charakteru miasta wymaga zarówno zachowania istniejącej zieleni jak i

										wprowadzania nowych nasadzeń. Takie działania zgodne są również z ustaleniami obowiązującymi dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
						-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. Realizacja ustaleń studium poprzez ich kontynuację w planach miejscowych umożliwi osiągnięcie głównych celów w zakresie ochrony środowiska.
						-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. W studium nie przytacza się wszystkich aktów prawa, z których wynikają stosowane nakazy, zakazy lub ograniczenia. Zasady przyłączania obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej regulują m.in. ustawy: o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz przepisy lokalne.
				część tekstowa	część II kierunku rozdział 4.2					
						Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Studium zawiera zapisy wskazujące na możliwe i wskazane sposoby retencjonowania np. „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

						ona			
						Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo		Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Studium może wskazać przykładowe gatunki roślin wskazane do stosowania w sąsiedztwie dróg. Jednak zastosowanie konkretnych gatunków przesądzone zostanie na etapie bardziej szczegółowych projektów po zinventaryzowaniu m.in. istniejącej infrastruktury technicznej.
						-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium Studium wskazuje kierunki rozwoju tras rowerowych. Przesądzenie o konkretnej lokalizacji i sposobie ich realizacji nie należy do zadań studium. W studium zawarty zostanie zapis o konieczności uwzględnienia zasobów przyrodniczych i krajobrazowych przy planowaniu i realizacji inwestycji.
						-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
			część tekstowa	część tekstowa		-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
			Ś-1U	Ś-1U		-	Uwaga nieuwzględniona		Planuje się pozostawienie wskazanej funkcji. Jest to fragment położony poza granicami Leśnego Parku

										Miejskiego. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej jest utrzymanie wskazanej funkcji.
		18. wniosek o ograniczenie możliwości parkowania na terenach ulic, niedopuszczenie do powstawania nowych parkingów wzdłuż ulic	część tekstowa	część tekstowa	-	Uwaga nieuwzględniona				Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
		19. wniosek o zmianę przeznaczenia terenu	Ś-2U	Ś-2U	-	Uwaga nieuwzględniona				Planuje się pozostawienie wskazanej funkcji. Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa usług nieuciążliwych, a zwłaszcza z zakresu usług: kultury, edukacji i oświaty, sportu i rekreacji oraz handlu detalicznego, gastronomii. Dopuszczalny kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskazanej funkcji.
		20. wniosek o wskazanie planowanych inwestycji związanych z budową budynku Urzędu Miasta			-	Uwaga nieuwzględniona				Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
		21. wniosek o bezpośrednie połączenie terenu MOK-u z terenem Leśnego Parku Miejskiego			Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo				Teren MOK (C-1U) połączony jest w projekcie Studium z Leśnym Parkiem Miejskim za pośrednictwem terenu O-1ZP oraz ścieżką rowerową wzdłuż torów WKD.
		22. wniosek o wskazanie działań, które spowodują zmniejszenie tranzytu	część tekstowa	część tekstowa	-	Uwaga nieuwzględniona				uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium

13.	25.11.2019	Osoba fizyczna	1. Skorelowanie wszystkich wskaźników prowadzioby do ujednoczenia zabudowy, co nie jest pożądane	część tekstowa	część I uwarunkowani a rozdział 3.6	-	Uwaga nieuwzględniona			Skorelowanie to nie ujednoczenie
			2. wprowadzenie zieleni wysokiej w otoczeniu Galerii Podkowa nie jest wystarczające dla poprawy ładu przestrzennego	część tekstowa	część I uwarunkowani a rozdział 3.5	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			3. w 2013 roku w dzień powszedni natężenie ruchu wynosiło 17157 poj./24h, w 2015 17431czyli wzrosło.	część tekstowa	część I uwarunkowani a rozdział 9.1	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			4. wniosek o zmianę zapisów dyskryminujących energie z wiatru i biomasy	część tekstowa	część I uwarunkowani a rozdział 6.7	uwaga częściow o uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona			Planuje się utrzymać w studium ograniczenia związane z realizacją instalacji OZE wykorzystujących energię wiatru. Możliwe jest dopuszczenie realizacji kominków dla celów rekreacyjnych (nie jako główne źródło ciepła). Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie zapisów uniemożliwiających realizację instalacji OZE wykorzystujących energię wiatru.
			5. wniosek o zmianę zapisów dot. ograniczeń stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków	część tekstowa	część II kierunki rozdział 4.1 i 6.5	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest wprowadzenie takiego zakazu.
			6. wniosek o zmianę wskaźników dot. wysokości: 10 m i 2,5 kondygnacji	część tekstowa	część II kierunki	uwaga częściow o uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona			Maksymalna dopuszczalna wysokość (na przeważającym obszarze miasta) zostanie określona w studium na 10 m. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest określenie wskaźnika na tym

									poziomie. Ponadto wykreślony zostanie zapis o maksymalnej liczbie kondygnacji nadziemnych.
		7. wniosek o zapis „stosować urbanistyczne i architektoniczne środki ochrony przed hałasem komunikacyjnym wzdłuż intensywnie użytkowanych dróg”	część tekstowa	część II kierunki	-	Uwaga nieuwzględniona			Zapis niezgodny z wytycznymi Konserwatora. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie zapisów uniemożliwiających realizację takich elementów.
		8. wniosek o zapis, by rozbudowę drogi wojewódzkiej wymagającą poszerzenia drogi realizować po jej północnej stronie	część tekstowa	część II kierunki rozdział 6.1	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
		9. przyjęcia tak korzystnych wskaźników dla O-1U i C-1U wymaga specjalnego uzasadnienia, bilansu zysków i strat	O-1U C-1U	O-1U C-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		10. co upoważnia do stwierdzenia że hałas szynowy jest bardziej uciążliwy od drogowego? brak analiz ilościowych dot. hałasu	prognoza OOS	prognoza OOS rozdział 3.1.2.	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga. Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie powtórnie przeanalizowane w określonym zakresie.
		11. j.w.	prognoza OOS	prognoza OOS rozdział 4.4	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie powtórnie przeanalizowane w określonym zakresie.
		12. wniosek o uzupełnienie, że zabudowa do 12 m dopuszczona jest również na terenie (tak jak MOK oznaczony symbolem C-1U	prognoza OOS	prognoza OOS rozdział 5	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie powtórnie przeanalizowane w określonym zakresie.
		13. brak analiz ilościowych dot. hałasu więc stwierdzenia: „hałas nie stwarza istotnego zagrożenia” są nieuprawnione	prognoza OOS	prognoza OOS rozdział 6.1	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Prognoza oddziaływania na

										środowisko zostanie powtórnie przeanalizowane w określonym zakresie.
			14. nasadzenia drzew wzdłuż dróg mają mały wpływ na klimat akustyczny	prognoza OOS	prognoza OOS rozdział 6.6	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Prognoza oddziaływania na środowisko zostanie powtórnie przeanalizowane w określonym zakresie.
14.	25.11.2019	Osoba fizyczna	wniosek o zmianę zapisu: „Zakazuje się likwidacji i przebudowy istniejących naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych o powierzchni większej niż 200 m² oraz nakazuje się zachowanie ciągłości cieków wodnych (w tym rowów), przy czym dopuszcza się również ich odtworzenie, przebudowę i rozbudowę. ”	część tekstowa	część II kierunku str. 25 pkt 7	-	Uwaga nieuwzględniona			Układ hydrograficzny Podkowy Leśnej został zmieniony na etapie powstawania miasta i urbanizacji regionu. Ze względu na zaistniałe zmiany często brak jest możliwości utrzymania naturalnych cieków i zbiorników wodnych bez ich przebudowy lub rozbudowy. Również utrzymanie ciągłości cieków wodnych (w tym rowów) wymagać często będzie ich odtworzenia, przebudowy lub rozbudowy. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisu.
			wniosek o dopuszczenie powstania nowego układu ulic wyłącznie wzdłuż południowej granicy miasta, bez możliwości odtworzenia ulicy Borowin	część tekstowa	część II kierunku str. 25 pkt 10	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium nie nakazuje lecz umożliwia odtworzenie ulicy Borowin. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisu.
15.	25.11.2019	Osoba fizyczna	1. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%	Ś-MN/U	Ś-MN/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Do projektu studium złożone zostały również uwagi o obniżeniu pbc. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest

									utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		2. wniosek o przeznaczenie terenu na usługi kultury, edukacji i oświaty, sportu i rekreacji oraz o niedopuszczanie funkcji mieszkaniowej	Ś-2U Ś-3U	Ś-2U Ś-3U	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Na terenie Ś-2U występują prywatne działki – proponuje się utrzymanie funkcji mieszkaniowej jako dopuszczalnego kierunku przeznaczenia.
		3. wniosek o niedopuszczanie funkcji usługowej w budynkach jednorodzinnych	Ś-U	Ś-U	-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z prawem budowlanym budynek mieszkalny jednorodzinny to taki, w którym dopuszcza się również wydzielenie lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku.
		4. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 90%, pow. zabudowy: 5% wysokość: 6 m	Ś-1U	Ś-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		5. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 40%, pow. zabudowy: 30%	Ś-2U	Ś-2U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		6. wniosek o zmianę wskaźnika pbc: 100%,	O-2ZP	O-2ZP	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		7. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%	O-MN	O-MN	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest

									utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		8. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 90%, pow. zabudowy: 6%	O-1Z/U	O-1Z/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		9. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%	O-3U	O-3U	-	Uwaga nieuwzględniona			W studium wprowadzono zmianę kierunku przeznaczenia terenu z O-3U na O-MN. Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		10. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%	C-MN/U	C-MN/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		11. wniosek o zakaz realizacji funkcji usługowych w formie budynków wolnostojących	C-MN/U	C-MN/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium zostanie powtórnie przeanalizowane w zakresie brzmienia ww. zapisu. Planuje się jednak utrzymanie możliwości realizacji usług. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości rozwoju usług w centralnej części miasta.
		12. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 70%, pow. zabudowy: 20%	C-2U	C-2U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest

			13. wniosek o zmianę udziału funkcji towarzyszącej z 40% na 30 % i zakaz prowadzenia usług, których uciążliwość wykracza poza granice działki, na której jest prowadzona	część tekstowa	część tekstowa	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			utrzymanie wskaźników na tym poziomie. Planuje się pozostawić udział funkcji towarzyszącej na poziomie 40%. Zakaz realizacji usług, których uciążliwość wykracza poza granice działki, na której jest prowadzona jest zawarty w projekcie studium.
16.	25.11.2019	Osoba fizyczna	Wniosek o usunięcie części zapisu: „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 Podkowa Leśna Główna ”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.1	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Studium zostanie powtórnie przeanalizowane w zakresie brzmienia ww. zapisu. Planuje się jednak utrzymanie możliwości realizacji usług. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwia również obowiązujący plan miejscowy.
17.	25.11.2019	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę części zapisu: „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 ”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.4	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium zostanie powtórnie przeanalizowane w zakresie brzmienia ww. zapisu. Planuje się jednak utrzymanie możliwości realizacji usług. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwia również obowiązujący plan miejscowy.
18.	25.11.2019	Osoba fizyczna	1. Wniosek o usunięcie punktu: „Odtworzenie poszerzeń i placów (swoistych wewnątrz ulicznych) w tym m.in. w ciągu ulic: Głównej, Wrzosowej i Storczyków, Kwiatowej, Szpaków i Lipowej.”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 2	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona			Planuje się zmianę brzmienia wskazanego oznaczenia tak, aby z nazwy wynikała możliwość realizacji na tych terenach zieleni miejskiej.

			2. wniosek o usunięcie fragmentu zapisu: „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 Iwazkiewicza ”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 3	-	Uwaga nieuwzględniona			Projekt studium zakłada odtworzenie wybranych elementów pierwotnego układu urbanistycznego w tym przedłużenia ul. Topolowej oraz Akacjowej w formie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.
			3. wniosek o usunięcie fragmentu zapisu: „Uzupełnienie układu głównych przestrzeni reprezentacyjnych poprzez podniesienie jakości przestrzeni w tych 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 ” Zapis powinien dotyczyć całego miasta.	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 4	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. Zapis dotyczy całego miasta - wybrane ulice podano jako przykładowe.
			4. wniosek o usunięcie zapisu, ponieważ jest nieprecyzyjny [Uwaga dotyczy następującego zapisu „Uzupełnienie 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.”]	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 5	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta i zawiera szereg zapisów kierunkowych.
			5. wniosek o usunięcie zapisu „Zorganizowanie i urządzenie ciągów pieszych, spacerowych i rowerowych na obszarze miasta łączących najważniejsze tereny zieleni, usługi społeczne, obiekty	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 9	-	Uwaga nieuwzględniona			

			zabytkowe i inne tereny o funkcji wypoczynkowej, np. w ciągu ulic: Błońskiej, Helenowskiej, Topolowej, Lipowej, Kościelnej oraz Brwinowskiej, Głównej i Myśliwskiej” – ciągi piesze i rowerowe powinny prowadzić do obiektów użyteczności publicznej							
19.	25.11.2019	Osoba fizyczna	1. Wniosek o usunięcie części zapisu: „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 Podkowa-Łeśna-Główna ”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.1	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium zostanie powtórnie przeanalizowane w zakresie brzmienia ww. zapisu. Planuje się jednak utrzymanie możliwości realizacji usług. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwią również obowiązujący plan miejscowy.
			2. wniosek o zmianę określenia „enklawy”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.2	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			3. wniosek o używanie nazw przyrodniczych również w języku polskim oraz uzasadnienie wskazania „wprowadzanie nowych zespołów zieleni wysokiej w miejscach, gdzie występuje jej niedobór, stosując odpowiadające warunkom gatunki rodzime”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 4	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Nazwy gatunkowe roślin podano w studium zgodnie z Kodeksem nomenklatury botanicznej. Do studium wprowadzone zostaną (pomocniczo) również nazwy polskie. Utrzymanie leśnego charakteru miasta wymaga zarówno zachowania istniejącej zieleni jak i wprowadzania nowych nasadzeń. Takie działania zgodne są również z ustaleniami obowiązującymi dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
			4. wniosek o wskazanie sposobów osiągnięcia			-	Uwaga			Uwaga bezzasadna. Realizacja

			głównych celów w zakresie ochrony środowiska				nieuwzględniona			ustaleń studium poprzez ich kontynuację w planach miejscowych umożliwi osiągnięcie głównych celów w zakresie ochrony środowiska.
			5. wniosek o wskazanie podstawy prawnej wskazania: „podłączenie wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej”	część tekstowa	część II kierunku rozdział 4.2	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. W studium nie przytacza się wszystkich aktów prawa, z których wynikają stosowane nakazy, zakazy lub ograniczenia. Zasady przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej regulują m.in. ustawy: o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz przepisy lokalne.
			6. wniosek o rozwinięcie wskazania: „rozwój urządzeń i obiektów służących zwiększeniu retencji”			Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Studium zawiera zapisy wskazujące na możliwe i wskazane sposoby retencionowania np. „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”, „tworzenie zbiorników retencyjnych na rzece Nivce (rów RS-11) oraz umożliwianie i zachęcanie do retencionowania wody w małych zbiornikach przydomowych na działkach

			zniszczenia zasobów przyrodniczych i krajobrazowych				nieuwzględniona			Studium wskazuje kierunki rozwoju tras rowerowych. Przesądzenie o konkretnej lokalizacji i sposobie ich realizacji nie należy do zadań studium. W studium zawarty zostanie zapis o konieczności uwzględnienia zasobów przyrodniczych i krajobrazowych przy planowaniu i realizacji inwestycji.
			15. wniosek o wprowadzenie ograniczenia używania urządzeń nadmiernie emitujących hałas i o godziny ciszy			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
			16. wniosek o wprowadzenie zakazu ruchu rowerowego i samochodowego w Leśnym Parku Miejskim	część tekstowa	część tekstowa	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
			17. Wniosek o zmianę przeznaczenia na las	Ś-1U	Ś-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Planuje się pozostawienie wskazanej funkcji. Jest to fragment położony poza granicami Leśnego Parku Miejskiego. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskazanej funkcji.
20.	25.11. 2019	Osoba fizyczna	1. wniosek o rozdzielenie i indywidualną identyfikację obszarów	Ś-ZL	Ś-ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, w treści studium opisano różnice.
			2. wniosek o usunięcie z pkt 3 dróg i parkingów leśnych	Ś-ZL część tekstowa	Ś-ZL część tekstowa	-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z ustawą o lasach na terenach leśnych dopuszcza się realizację takich obiektów jak m.in. „ drogi leśne , tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna parkingi leśne i urządzenia turystyczne.
			3. wniosek o rozdzielenie i indywidualną identyfikację obszarów Ś-1ZP/ZL i Ś-2ZP/ZL	Ś-ZP/ZL	Ś-ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, w treści studium opisano różnice.

			4. wniosek o dopisanie do pkt 5 ochrony ścieżki leśnej	część tekstowa	część tekstowa	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
			5. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%	Ś-MN	Ś-MN	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźnika na tym poziomie.
			6. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%	Ś-MN/U	Ś-MN/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźnika na tym poziomie.
21.	25.11.2019	Osoba fizyczna	1. wniosek o ograniczenie powierzchni zabudowy działek do 400 m ²	część tekstowa	część tekstowa	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest nie wprowadzanie ww. ograniczenia.
			2. wniosek o słowniczek pojęć	część tekstowa	część tekstowa	-	Uwaga nieuwzględniona			Przepisy odrębne zawierają definicje.
22.	25.11.2019	Osoba fizyczna	1. Wniosek o usunięcie części zapisu: „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 Podkowa Leśna Główna ”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.1	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Studium zostanie powtórnie przeanalizowane w zakresie brzmienia ww. zapisu. Planuje się jednak utrzymanie możliwości realizacji usług. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwią również obowiązujący plan miejscowy.
			2. wniosek o usunięcie sformułowania: „odtworzenie maksymalnej liczby	część tekstowa	część II kierunki	-	Uwaga			Projekt studium zakłada odtworzenie wybranych

		elementów układu urbanistycznego, które obecnie nie są czytelne w strukturze miasta"		rozdział 1.3		nieuwzględniona			elementów pierwotnego układu urbanistycznego. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
		3. wniosek o usunięcie zapisu „Odtworzenie poszerzeń i placów (swoistych wewnątrz ulicznych) w tym m.in. w ciągu ulic: Głównej, Wrzosowej, Storczyków, Kwiatowej, Szpaków i Lipowej.”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 2	uwaga częściowa o uwzględniona	uwaga częściowo nieuwzględniona			Planuje się zmianę brzmienia wskazanego oznaczenia tak, aby z nazwy wynikała możliwość realizacji na tych terenach zieleni miejskiej.
		4. wniosek o usunięcie zapisu „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 ulicy Akacjowej do ulicy Iwaszkiewicza.”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 3	-	Uwaga nieuwzględniona			Projekt studium zakłada odtworzenie wybranych elementów pierwotnego układu urbanistycznego w tym przedłużenia ul. Topolowej oraz Akacjowej w formie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
		5. wniosek o usunięcie fragmentu zapisu: „Uzupełnienie układu głównych przestrzeni reprezentacyjnych poprzez podniesienie jakości przestrzeni w tych 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 ” zapis powinien dotyczyć całego miasta	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 4	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. Zapis dotyczy całego miasta - wybrane ulice podano jako przykładowe. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
		6. wniosek o usunięcie zapisu „Utrzymanie lub	część tekstowa	część II	-	Uwaga			Wskazany zapis służy

		odtworzenie osi kompozycyjnych na obszarze miasta oraz zadbanie o właściwe podkreślenie zakończeń osi widokowych np. na zamknięciach widokowych Alei Lipowej”.		kierunki rozdział 1.3 pkt 6		nieuwzględniona		podnoszeniu jakości ładu przestrzennego na terenie miasta. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
		7. wniosek o zmianę fragmentu zapisu: 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” ciągi powinny być organizowane do obiektów użyteczności publicznej	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 9	-	Uwaga nieuwzględniona		
		8. wniosek o usunięcie projektowanych alej i szpalerów drzew w ul. Topolowej	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3	-	Uwaga nieuwzględniona		W ciągu ul. Topolowej projekt studium przewiduje lokalizację „najważniejszych układów zieleni komponowanej”.
		9. wniosek o ograniczenie rejonów preferowanej lokalizacji inwestycji o funkcjach usługowych do obszaru między ul. Helenowską a torami	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3	-	Uwaga nieuwzględniona		
		10. wniosek o usunięcie kategorii: „główne przestrzenie reprezentacyjne” całe miasto-ogród powinno być reprezentacyjne	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		11. wniosek o usunięcie kategorii: „zamknięcia widokowe do wytworzenia”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3	-	Uwaga nieuwzględniona		Wskazany zapis służy podnoszeniu jakości ładu przestrzennego na terenie miasta. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
		12. Wniosek o zmianę części zapisu: „Do najważniejszych działań dotyczących	część tekstowa	część II kierunki	Uwaga uwzględn	Uwaga nieuwzględn		Studium zostanie powtórnie przeanalizowane w zakresie

		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		rozdział 1.4	iona częściowo	ona częściowo			brzmienia ww. zapisu. Planuje się jednak utrzymanie możliwości realizacji usług. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwiają również obowiązujący plan miejscowy.
		13. wniosek o usunięcie z pkt 3 dróg i parkingów leśnych	część tekstowa	część tekstowa	-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z ustawą o lasach na terenach leśnych dopuszcza się realizację takich obiektów jak m.in. „ drogi leśne , tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna parkingi leśne i urządzenia turystyczne.
		14. wniosek o rozdzielenie i indywidualną identyfikację obszarów Ś-1ZP/ZL i Ś-2ZP/ZL	Ś-ZP/ZL	Ś-ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, w treści studium opisano różnice.
		15. wniosek o zapis w pkt 6 pow. zabudowy 1%, wys. zabudowy: 6 m	Ś-1ZP/ZL	Ś-1ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		16. wniosek o zmianę przeznaczenia na Ś-MNr i ustalenie wskaźników zgodnych z mpzp-pbc: 80% pow. zabudowy: 15%	działki ew. nr 2/1, 2/2, 2/3, 3/1, 3/2 i 3/3 w obr. 9	Ś-2U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		17. wniosek o zmianę wskaźnika pbc: 90%, pow. zabudowy: 5% i wysokość: 6 m	Ś-1U	Ś-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym

									poziomie.
		18. wniosek o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 9 do 6 m	O-ZP	O-ZP	-	Uwaga nieuwzględniona			Maksymalna dopuszczalna wysokość (na przeważającym obszarze miasta) zostanie określona w studium na 10 m. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest określenie wskaźnika na tym poziomie.
		19. wniosek o niedopuszczanie funkcji usług gastronomii oraz budowy stajni - jest to teren ochrony pośredniej punktu poboru wody	O-1Z/U	O-1Z/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z prawem budowlanym dopuszcza się wydzielenie pod prowadzenie lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z tym na terenach Z/U mogą powstawać wyłącznie małe lokale gastronomiczne. Na terenie Podkowy Leśnej nie występują obecnie strefy ochrony pośredniej ujęć wody.
		20. wniosek o zmianę wskaźnika pbc: 90%,	O-1Z/U	O-1Z/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		21. wniosek o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 9 do 6 m	O-Z/U	O-Z/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Maksymalna dopuszczalna wysokość (na przeważającym obszarze miasta) zostanie określona w studium na 10 m. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest określenie wskaźnika na tym poziomie.
		22. wniosek o zakaz podziału działek	O-Z/U	O-Z/U	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Wytyczne konserwatorskie nie dopuszczają wtórnych podziałów działek. Minimalna powierzchnia nowo

					o			wydzielanej działki budowlanej – 3000 m ²
		23. wniosek o usunięcie zapisu: „dopuszcza się wydzielanie i realizację nowych dróg uzupełniających zabytkowy układ urbanistyczny miasta”	O-3U	O-3U	-	Uwaga nieuwzględniona		Projekt studium zakłada odtworzenie wybranych elementów pierwotnego układu urbanistycznego. Natomiast umożliwia realizację nowych dróg wyłącznie w południowej części miasta. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
		24. wniosek o zmianę wskaźników pbc: 80%, pow. zabudowy: 15%	O-3U	O-3U	-	Uwaga nieuwzględniona		W studium wprowadzono zmianę kierunku przeznaczenia terenu z O-3U na O-MN. Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźników na tym poziomie.
		25. wniosek o zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 12 do 9 m	C-U	C-U	-	Uwaga nieuwzględniona		Wysokość zabudowy na poziomie 12 m dopuszczona jest tylko na terenach C-1U i O-1U.
		26. wniosek o zastąpienie słowa „Borowin” słowem „Jaśminowa”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 3 pkt 10	-	Uwaga nieuwzględniona		Studium nie nakazuje lecz umożliwia odtworzenie ulicy Borowin. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisu.
		27. wniosek o zmianę wskaźnika: „Dla wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się odpowiednio zwiększenie lub zmniejszenie wskaźnika (jednak nie więcej niż o 2%)”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 3 pkt 2	-	Uwaga nieuwzględniona		Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
		28. brak planu ograniczenia tranzytu przez Podkowę	część tekstowa	część II kierunki	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium.

					rozdział 6.1		ona			Studium nie może proponować rozwiązań komunikacyjnych na terenach gmin sąsiednich.
			29. wniosek o usunięcie zapisu „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. Akacyjowej do ul. lwaskiewicza”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 6.1	-	Uwaga nieuwzględniona			Projekt studium zakłada odtworzenie wybranych elementów pierwotnego układu urbanistycznego w tym przedłużenia ul. Topolowej oraz Akacyjowej w formie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
			30. wniosek o dodanie słowa: „Planowana sieć ciągów rowerowych na terenie gminy ma docelowo służyć obsłudze lokalnego i ponadlokalnego ruchu”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 6.3	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Zapis zostanie przededagowany, ale nie w zaproponowanym brzmieniu.
23.	25.11. 2019	Osoba fizyczna	1. projekt jest zbyt techniczny – od uchwalenia mpzp nie zaszyły znaczące zmiany		część I uwarunkowania	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			2. projekt jest niewiarygodny – błędy rzeczowe, nieścisłości, wewnętrzne sprzeczności			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			3. uwaga dot. materiału kartograficznego zamieszczonego na stronie 10 – nie jest to dokument oficjalny			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			4. uwaga dot. rysu historycznego pałacyku Kasyno			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			5. uwaga dot. niewłaściwego podpisu fotografii 4			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.

						ona				uwaga.
			6. uwaga dot. niewłaściwego opisu stawu „stwierdzenie, że staw był elementem kompozycyjnym parku jest sprzeczne z opinią Anny Iwaszkiewicz, która w swoim dzienniku opisuje ów staw jako 'niesłychane upiększenie'”			-	Uwaga nieuwzględni ona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			7. uwaga dot. niewłaściwego określenia ulic Lipowej i Lilpopa jako osi widokowych			-	Uwaga nieuwzględni ona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			8. uwaga dot. niewłaściwej charakterystyki zabudowy letniskowej			-	Uwaga nieuwzględni ona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			9. uwaga dot. zbyt skąpego opisu „domu przy Szczygłej” - domu Wacława Lilpopa, znanego urologa			-	Uwaga nieuwzględni ona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			10. uwaga dot. zbyt skąpego opisu „willi przy Słowiczej”			-	Uwaga nieuwzględni ona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			11. uwaga dot. błędnej daty wystawy w Paryżu (1925 r. a nie 1932 r.)			-	Uwaga nieuwzględni ona			Uwaga dotyczy cytatu z literatury.
			12. uwaga dot. zbyt skąpego opisu willi z fotografii 128			-	Uwaga nieuwzględni ona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			13. opis nieistniejącego Zabytku			-	Uwaga nieuwzględni ona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			14. uwaga dot. błędnego adresu budynku na fotografii 153			-	Uwaga nieuwzględni			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna

						ona				uwaga.
			15. uwaga dot. „parku krajobrazowego w Stawisku” – nigdy go tam nie było			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga. Park w Stawisku został wpisany do rejestru zabytków jako: „Park krajobrazowy przy willi J. Iwaszkiewicza”
			16. uwaga dot. opisu stawu – błędy rzeczowe			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			17. rysunek 10 – to plan projektu parku, a nie plan parku			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			18. uwaga dot. opisu Stawiska			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			19. uwaga dot. opisu roślinności Stawiska			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			20. uwaga dot. niewłaściwego wyboru osi widokowych			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			21. uwaga dot. lekceważenia pracy społecznej mieszkańców			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			22. uwaga dot. „przywrócenia znaczenia kluczowej przestrzeni publicznej”; która nigdy go nie straciła (Park Przyjaźni Polsko-Węgierskiej)			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			23. uwaga dot. pominięcia celu dydaktycznego			-	Uwaga			Uwaga bezzasadna

			projektu Kościoła-Ogrodu (wzór dla innych ogrodów)			nieuwzględniona			Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			24. uwaga dot. niewłaściwego opisu ogrodu Matki i Dziecka		-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			25. roślinność towarzyszy „wszystkim ulicom”, a nie „wielu ulicom”		-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			26. uwaga dot. niewłaściwego opisu ścieżek rowerowych w Podkowie Wschodniej i niejasnej historii realizacji ścieżek rowerowych		-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			27. uwaga dot. niewłaściwego podpisu fotografii 197 i 198		-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			28. uwaga dot. niewłaściwego opisu ciągu pieszego między przystankami Podkowa Leśna Zachodnia - Podkowa Leśna Główna – Podkowa Leśna Wschodnia „były wyłącznie tzw. krowie ścieżki, użytkowane przez osoby nieobeznane z topografią miasta		-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			29. uwaga dot. niewłaściwego stwierdzenia, że „ład przestrzenny jest zachowany na bardzo wysokim poziomie” oraz wątpliwej konieczności realizacji nowego układu drogowego na południe od ulicy Borowin		-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			30. uwaga dot. podziału parceli na działce przy Gołębiej 14		-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			31. uwaga dot. niewłaściwego nazewnictwa pomnika		-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.

		32. uwaga dot. uznania „anomalii” klimatycznej za standardową sytuację			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		33. uwaga dot. zanieczyszczenia powietrza, dane nie są zgodne z danymi Krajowego Programu Ochrony Powietrza			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		34. uwaga dot. schematu powierzchni niezabudowanej – nie obejmuje danych z lat 2010-2016			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		35. uwaga dot. występowania Lilium Martagon			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		36. uwaga dot. fotografii 254 przedstawiającej staw w 2017 roku			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		37. uwaga dot. występowania roślinności ogrodów przydomowych			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		38. uwaga dot. błędnego stwierdzenia, że większość gruntów leśnych w części zurbanizowanej miasta nie jest lasami w rozumieniu ustawy o lasach			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		39. uwaga dot. pominięcia w spisie elementów krajobrazu kulturowego, zieleni wpisanej do rejestru zabytków			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		40. uwaga dot. pogwałcenia zakazu prac ziemnych w trakcie realizacji tzw. ścieżki rowerowej			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		41. uwaga dot. pogwałcenia zakazu likwidowania naturalnych zbiorników w			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to

			trakcie przebudowy stawu				ona			opinia a nie merytoryczna uwaga.
			42. uwaga dot. zabetonowania stawu		-		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			43. uwaga dot. uznania „anomalii” klimatycznej za standardową sytuację		-		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			44. uwaga dot. działek stanowiących własność powiatu		-		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			45. uwaga dot. nieuwzględnienia rozporządzenia wojewody 14.03.2007 w treści studium		-		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			46. uwaga dot. braku wymienienia biblioteki wśród usług kultury na str. 198		-		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			47. uwaga dot. błędnej klasyfikacji działek na rysunku 60 – Użytkowanie terenu predysponowane do realizacji zabudowy		-		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			48. uwaga dot. nieuwzględnienia odległości rzeczywistej na schemacie dot. odległości od stacji		-		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			49. uwaga dot. błędów w oznaczeniach działek na rysunku 64 – Wskaźniki intensywności zabudowy		-		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			50. uwaga dot. podziału na tereny wskazane i niewskazane do zabudowy		-		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.

		51. uwaga dot. błędnego oznaczenia całego obszaru Stawiska jako obszaru zabytkowego			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga. Obszar w rejestrze zabytków oznaczono zgodnie z decyzją konserwatora zabytków.
		52. uwaga dot. błędnego oznaczenia południowego obszaru Stawiska jako obszaru leśnego			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		53. uwaga dot. podziału na tereny wskazane i niewskazane do zabudowy			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		54. uwaga dot. podziału na tereny wskazane i niewskazane do zabudowy			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		55. uwaga dot. opisu willi przy ul. Bażantów (własność)			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		56. sprzeciw wobec sugestji, aby ulice i tereny zieleni urządzać jako przestrzenie reprezentacyjne lub obszary skupiające życie społeczne mieszkańców		część II kierunki	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		57. sprzeciw wobec stwierdzenia „ochronę tych obiektów [objętych ochroną w MPZP] należy kontynuować odpowiednio w planach miejscowych dokonując ich aktualizacji i wartościowania obiektów”			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
		58. sprzeciw wobec lokalizacji usług komercyjnych w Podkowie, usługi należy ograniczać			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości

										rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwia również obowiązujący plan miejscowy.
			59. sprzeciw wobec celu studium – lokalizacja terenów na cele inwestycyjne			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			60. sprzeciw wobec rozwoju turystyki, która powinna być rozwijana tylko w krajach Trzeciego Świata			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			61. wniosek o wprowadzenie zaleceń w zakresie bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów (dot. przejścia pod torami)			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Regulują to przepisy odrębne.
			62. wniosek o wprowadzenie zaleceń w zakresie ograniczenia ruchu motocyklowego			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium.
			63. wniosek o zmniejszenie parkingu P&R i ograniczenie ruchu kołowego			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium.
			64. wniosek o ujednoczenie wartości wskaźników intensywności zabudowy i obniżenie wartości wskaźnika dla zabudowy usługowej			-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej było utrzymanie wskaźników na zaproponowanym poziomie.
			65. wniosek o przeznaczenie niezabudowanych terenów inwestycyjnych na tereny rekreacyjne			-	Uwaga nieuwzględniona			
			66. sprzeciw wobec celów inwestycyjnych jako jedynych celów studium			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Regulują to przepisy odrębne.

24.	25.11.2019	Osoba fizyczna	wniosek o dodanie zapisu umożliwiającego realizację nowych dróg na terenie O-1U	O-1U	część II kierunki rozdział 3 pkt 10	-	Uwaga nieuwzględniona			W projekcie studium dopuszcza się na terenie O-1U realizację m.in.: dojazdów, dojeżdżających pieszych, dróg rowerowych, parkingów. Studium nie przewiduje jednak możliwości realizacji nowych dróg co skutkowało by koniecznością ponownego uzgodnienia z konserwatorem zabytków.
25.	25.11.2019	Osoba fizyczna	1. Wniosek o włączenie całej ulicy Miejskiej do enklawy ogrodowej	część terenów O-Mn	część terenów O-Mn	-	Uwaga nieuwzględniona			Planuje się utrzymanie możliwości realizacji usług. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwia również obowiązujący plan miejscowy.
			2. wniosek o dołączenie ulicy Miejskiej do listy ulic, na których planowane jest zorganizowanie i urządzenie ciągów pieszych, spacerowych i rowerowych	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 9	-	Uwaga nieuwzględniona			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.
			3. wniosek o wykluczenie ruchu autobusowego z ulicy Miejskiej	część tekstowa	część tekstowa	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
26.	25.11.2019	Osoba fizyczna	1. wniosek dot. najważniejszych elementów krajobrazu kulturowego – wniosek o przeniesienie alej i szpalerów z dziewiątego na drugie miejsce na liście	część tekstowa	część II kierunki rozdział 4.6	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna.
			2. Wniosek o zmianę kategorii drogi – Aleja Lipowa – „z lokalnej” na „inną”		część II	-	Uwaga nieuwzględniona			Jest to jedna z ważniejszych dróg na terenie miasta.

				część tekstowa	kierunki rozdział 6.1		ona			Kategoria drogi lokalnej występuje też w obowiązującym planie miejscowym.
			3. wniosek o ochronę ul. Jana Pawła II przed intensywnym ruchem samochodowym			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium
			4. wniosek o bezkolizyjne przejście i przejazd przez tory w Podkowie Leśnej Główniej			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Sposób rozwiązania skrzyżowania drogi powiatowej i torów kolejowych nie może być przedmiotem studium.
27.	25.11. 2019	PKP S.A Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie	wniosek o zmianę przeznaczenia terenu O-1ZP na O-MNr	działka ew. nr 5 obr. 07	O-1ZP	-	Uwaga nieuwzględniona			Teren O-1ZP to teren zieleni łączący teren MOK-u z Leśnym Parkiem Miejskim.
28.	25.11. 2019	Osoba fizyczna	1. uwaga dot. nieprecyzyjnego opisanie zmian w zakresie odtworzeń i poszerzeń placów	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 2 i 3	Uwaga częściowa o uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona			Planuje się zmianę brzmienia wskazanego oznaczenia tak, aby z nazwy wynikała możliwość realizacji na tych terenach zieleni miejskiej. Precyzyjny opis powstanie jednak na etapie ewentualnego planu miejscowego lub wręcz projektu zagospodarowania terenu.
			2. uwaga dot. wyboru ulic wyznaczonych do uzupełnienia układów zieleni (Szpaków, Topolowa, Helenowska, Główna, Myśliwska) - wyliczenie należy uzupełnić o ul. Słowiczą, Parkową, Zachodnią, Jelenią?	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 5	-	Uwaga nieuwzględniona			Wybrane ulice podano jako przykładowe. Możliwe jest uzupełnianie zielenią wszystkich ulic na terenie miasta.
			3. wniosek o sprecyzowanie czym jest „właściwe” zakończenie osi widokowej - Alei Lipowej niczego nie brakuje	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3	Uwaga częściowa o	Uwaga częściowo nieuwzględniona			Zapisy do ewentualnego preredagowania. Na końcu alei Lipowej stał mały obiekt

				pkt 6	uwzględniona	ona				budowlany (sklep z warzywami). Nie było to reprezentacyjne zakończenie osi widokowej.
		4. wniosek o uzasadnienie dla wyboru ulic wskazanych do zorganizowania i urządzenia ciągów pieszych, spacerowych i rowerowych łączących tereny zieleni	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.3 pkt 9	Uwaga częściowa o uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona				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.
		5. sprzeciw wobec likwidacji obiektów o niskiej jakości architektonicznej (ingerencja w prawo własności)	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.4 pkt 11	-	Uwaga nieuwzględniona				Projekt studium zakłada działanie kierunkowe „Stopniowe likwidowanie obiektów dysharmonijnych w przestrzeni miejskiej lub obiektów o niskiej jakości architektonicznej, a także obiektów zdewastowanych (z wyjątkiem obiektów historycznych). Przeprowadzenie remontów budynków (...). Ponadto zapisano m.in., że „Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów ustalone w planach miejscowych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi”.
		6. wniosek o wskazanie podstawy prawnej dla zakazu budowania przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach mniejszych niż 3000 m ²	część tekstowa	część II kierunki rozdział 4.1 i 4.2	Uwaga częściowa o uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona				Do studium wprowadzony zostanie zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest wprowadzenie takiego zakazu.

			7. wniosek o wskazanie podstawy prawnej konieczności podłączenia wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjno-sanitarnej	część tekstowa	część II kierunki rozdział 4.2	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. W studium nie przytacza się wszystkich aktów prawa, z których wynikają stosowane nakazy, zakazy lub ograniczenia. Zasady przyłączania obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej regulują m.in. ustawy: o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz przepisy lokalne.
			8. nie ma potrzeby rozbudowy sieci ścieżek rowerowych i większej ingerencji w środowisko, inwestycją celu publicznego jest dobra nawierzchnia dla wszystkich, a nie tylko pas dla rowerów	część tekstowa	część II kierunki rozdział 6.3 i 4.3	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			9. uwaga dot. podstawy prawnej postulatu podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich obiektów i działek budowlanych	część tekstowa	część II kierunki rozdział 6.5	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. W studium nie przytacza się wszystkich aktów prawa, z których wynikają stosowane nakazy, zakazy lub ograniczenia. Zasady przyłączania obiektów do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej regulują m.in. ustawy: o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz przepisy lokalne.
29.	25.11.2019	Stowarzyszenie Dziedzictwa Kulturowego i Krajobrazowego o Dendropolis	1. wniosek o uzasadnienie podziału na strefy/enklawy poprzez wskazanie potrzeb i korzyści			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. W projekcie studium opisano kryteria wydzielenia stref i enklaw.
			2. wniosek o określenie jednorodnych, jednoznacznych cech charakterystycznych dla poszczególnych stref			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. W projekcie studium opisano kryteria wydzielenia stref i enklaw.

			3. sztuczne wyznaczenie strefy usługowej, podczas gdy usługi są rozprzestrzenione punktowo w całym mieście	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.1	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga. Z inwentaryzacji jednoznacznie wynika kumulowanie się usług w sąsiedztwie stacji Podkowa Leśna Główna.
			4. uwaga dot. zagrożeń związanych z wyznaczeniem strefy centralnej			-	Uwaga nieuwzględniona			Planuje się utrzymanie możliwości realizacji usług. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwia również obowiązujący plan miejscowy. Projekt studium wskazuje, że „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”
			5. wniosek o uzupełnienie studium o zalecenia: - o odtworzeniu leśnego charakteru działek leśnych, szczególnie leśnej ściółki - o zastosowaniu w przestrzeni miejskiej oraz ogrodach prywatnych nasadzeń zimozielonych roślin okrywowych - o zastosowaniu w przestrzeni miejskiej oraz ogrodach prywatnych nasadzeń roślin o kwiatach pożytecznych dla owadów zapylających i owocach pożytecznych dla ptaków	część tekstowa	część II kierunki rozdział 1.2	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium.
			6. poszerzanie „przestrzeni” ulic nie może się odbywać kosztem zieleni	część tekstowa	część II kierunki	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, zieleni może znajdować się w

				rozdział 1.3		ona			przeźreni ulic. Planuje się zmianę brzmienia wskazanego oznaczenia tak, aby z nazwy wynikała możliwość realizacji na tych terenach zieleni miejskiej.
		7. przedłużenie ul. Akacjowej zaburzy funkcjonowanie terenu MOK-u			-	Uwaga nieuwzględniona			Projekt studium zakłada odtworzenie wybranych elementów pierwotnego układu urbanistycznego w tym przedłużenia ul. Akacjowej w formie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
		8. podnoszenie estetyki i organizacji przestrzennej powinno, obok wymienionych zaleceń, uwzględniać przestrzeganie przepisów o ochronie przyrody oraz zasad dbałości o środowisko, a także odnosić się do wszystkich, a nie tylko wybranych ulic			-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. Zapis dotyczy całego miasta - wybrane ulice podano jako przykładowe.
		9. wniosek o usunięcie słowa „możliwie” ze zdania: „zachowanie możliwie wysokich wskaźników dotyczących powierzchni biologicznie czynnej”	część tekstowa	część II kierunku rozdział 4	-	Uwaga nieuwzględniona			Projekt studium zakłada zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Określa stosowane wskaźniki dla poszczególnych obszarów. Wskazany zapis ma na celu zachowanie wyższych wskaźników pbc tam gdzie jest to możliwe, ale również zapewnić możliwość funkcjonowania obiektów, dla których jest on niższy (np. szkoła KIK).
		10. wniosek kwestionujący zdanie „Ślusznym byłaby zmiana przeznaczenia gruntów leśnych w części zurbanizowanej Podkowy Leśnej na cele nieleśne”	część tekstowa	część II kierunku rozdział 4.5	-	Uwaga nieuwzględniona			Zmiana przeznaczenia nie oznacza wycięcia drzew, ale usankcjonowanie istniejącej sytuacji. Ogrody przydomowe o charakterze leśnym nie są lasami.

										Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie ww. zapisów.
			11. wniosek o stworzenie planu urządzenia lasu i programu ochrony przyrody	część tekstowa	część II kierunki rozdział 4.5	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium.
			12. wniosek o zmianę określeń „dawny krajobraz”, „agresywna architektura”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 4.6	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			13. wniosek o rozdzielenie oraz zabezpieczenie ruchu rowerowego i pieszego	część tekstowa	część II kierunki rozdział 6	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium.
			14. wniosek o uzupełnienie zapisu: „Planowana sieć ciągów rowerowych na terenie gminy ma docelowo służyć obsłudze lokalnego ruchu mieszkańców oraz obsłudze zrównoważonego, ograniczonego ruchu turystycznego”	część tekstowa	część II kierunki rozdział 6.3	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			Zapis zostanie preredagowany, ale nie w zaproponowanym brzmieniu.
			15. wniosek o wprowadzenie zaleceń dot. zakładania kompostowników miejskich i przydomowych	część tekstowa	część II kierunki rozdział 6.6	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium.
30.	25.11.2019	Osoba fizyczna	1. sprzeciw wobec możliwości tworzenia lokali usługowych w budynkach jednorodzinnych bez ograniczenia % oraz wobec możliwości realizacji usługi w budynku wolnostojącym	C-MN/U	C-MN/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z prawem budowlanym budynek mieszkalny jednorodzinny to taki, w którym dopuszcza się również wydzielenie lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku.
			2. sprzeciw wobec wzrostu wskaźnika gęstości zabudowy z 0,25 na 0,40 oraz pominięcie limitu zabudowy na działce do 400 m ²	cały obszar studium	cały obszar studium	-	Uwaga nieuwzględniona			Analizy istniejącego zagospodarowania oraz potencjalnych możliwości zainwestowania mniejszych działek wskazują na konieczność utrzymania

										wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,4. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźnika na tym poziomie. Określenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na niższym poziomie możliwe będzie w planach miejscowych sporządzanych dla poszczególnych fragmentów miasta.
31.	25.11.2019	Katarzyna Lubecka-Figiel Kierownik Referatu Infrastruktury Komunalnej i Zamówień Publicznych Urząd Miasta Podkowa Leśna	1. wniosek o rozważenie możliwości dookreślenia wskaźnika intensywności zabudowy poprzez ustanowienie maksymalnej wartości wskaźnika dla kondygnacji nadziemnych	część tekstowa	część II kierunki rozdział 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Analizy istniejącego zagospodarowania oraz potencjalnych możliwości zainwestowania mniejszych działek wskazują na konieczność utrzymania wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,4. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźnika na tym poziomie. Określenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na niższym poziomie możliwe będzie w planach miejscowych sporządzanych dla poszczególnych fragmentów miasta.
			2. wniosek o wprowadzenie rozróżnienia wskaźników dla obszarów ze względu na podstawowy i dopuszczony kierunek przeznaczenia	część tekstowa	część II kierunki rozdział 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga ta miała dotyczyć głównie terenu O-3U. Zmiana przeznaczenia na tym obszarze powoduje brak konieczności rozdzielania wskaźników dla obszarów ze względu na

			3. wniosek o utrzymanie zapisu z mpzp dopuszczającego lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, pod warunkiem, że jest to uzasadnione koniecznością ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu lub stosunków wodnych oraz że domy są usytuowane na dwóch wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie warunki dla działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej	część tekstowa	część II kierunki rozdział 2	-	Uwaga nieuwzględniona			podstawowy i dopuszczony kierunek przeznaczenia. Proponuje się pozostawienie dotychczasowych zapisów projektu studium.
32.	26.11. 2019	Osoba fizyczna	1. wniosek o odstąpienie od budowy obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	O-1U	O-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			
			2. wniosek o ograniczenie wysokości zabudowy do 6 m			-	Uwaga nieuwzględniona			w obowiązującym MPZP dla Galerii maksymalna wysokość zabudowy to 12 m Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest określenie wskaźnika na tym poziomie.
			3. wniosek o ograniczenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 20%			-	Uwaga nieuwzględniona			Wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskaźnika na tym poziomie.
			4. wniosek o wyznaczenie strefy ochronnej 50 m od rowu melioracyjnego RS-11 w postaci ciągu ekologicznego z zielenią wysoką			-	Uwaga nieuwzględniona			
			5. wniosek o przeznaczenie terenu pod usługi rekreacyjne, gastronomii, sportu			-	Uwaga nieuwzględniona			
II WYŁOŻENIE										
33.	01.09. 2020	Osoba fizyczna	1. wniosek o sprostowanie oczywistej pomyłki w dokumencie część I uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w części dotyczącej ochrony zabytków archeologicznych w formie stref ochrony	działa ew. 70 i 56 obręb 5	część I uwarunkowania 4.1.2 część II kierunki 5.2.3	Uwaga uwzględniona częściowo	Uwaga nieuwzględniona częściowo			W studium zrezygnowano z określania konkretnych działek, na których położone są strefy ochrony konserwatorskiej zabytków

			<p>konserwatorskiej [Tabela 5 Zabytki archeologiczne oraz Rysunek 15] , poprzez:</p> <p>a) w Tabeli 5 – skorygowanie błędnego numeru obrębu (jest 4, powinno być 5) dla działek o nr ew. 66, 67, 68,69/1, 69/2 przypisanych do strefy 59-63/13</p> <p>b) w Tabeli 5 – wykreślenie ze strefy 59-63/13 błędnie przypisanej tam naszej działki nr ew. 70 obręb 5 oraz działki naprzeciwko o nr ew. 56 obręb 5</p> <p>c) na rysunku 15 – odpowiednie skorygowanie graficzne kształtu strefy 59-63/13, tak aby nie obejmowała naszej działki nr ew. 70 obręb 5 oraz działki o nr ew. 56 obręb 5</p> <p>sprowadzenie ww. pomyłki również w części II kierunku zagospodarowania przestrzennego [tabela 3 Zabytki archeologiczne], a także w we wszystkich pozostałych dokumentach Studium, w tym częściach graficznych Studium (uwarunkowania, kierunki) oraz w prognozie środowiskowej [tabela 4, pkt 40].</p>							<p>archeologicznych.</p> <p>Pozostawiono bez zmian zasięg oznaczenia stref na rysunkach i załącznikach do studium.</p> <p>Do rozdziału 5.2.3. studium wprowadzono dodatkowy zapis, mówiący o tym że „ustalenie, w planach miejscowych, stref ochrony konserwatorskiej oraz ich zasięgu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi”.</p> <p>Co więcej w studium w rozdziale 3 zawarto szereg ustaleń, z których wynika m.in., 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” lub „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.”</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

34.	14.09.2020	Osoba fizyczna	wniosek o umożliwienie zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny - dodanie zapisu przekształcającego budynek gospodarczy, położony na przedmiotowej działce, w budynek mieszkalny	działka ew. nr 66 obr. 03	Ś-MNr	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga nie dotyczy zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przy czym, studium nie wyklucza możliwości zmiany przeznaczenia budynków zgodnej z podstawowym i dopuszczalnym kierunkiem przeznaczenia terenu.
35.	28.09.2020	Osoba fizyczna	1. wniosek o wyłączenie działki z obszaru przeznaczonego pod tereny parków leśnych i włączenie do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej Ś-MNr	działka ew. 229 obr. 2	Ś-2ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Działka o obecnym numerze ewidencyjnym 229 obr. 2 położona jest w obowiązujących dokumentach planistycznych na terenach przeznaczonych pod tereny zieleni. Co więcej również w historycznych dokumentach planistycznych, a w szczególności w pierwszych planach parcelacyjnych oraz planach miejscowych uchwalanych w 1961 i 1994 r. działka ta zawsze położona była na terenach przeznaczonych pod podobne cele. Działka ta położona jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz bezpośrednio sąsiaduje z rezerwatem przyrody „Parów Sójek” stanowi element korytarza ekologicznego łączącego Parów Sójek z Leśnym Parkiem Miejskim. Ponadto usytuowana jest na gruntach leśnych o urozmaiconej rzeźbie terenu (obszarze wydмовym).
			2. Alternatywnie: wniosek o zmianę działki na działkę o podobnych parametrach	działka ew. 229 obr. 2	Ś-2ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga nie dotyczy zakresu studium uwarunkowań i

							ona			kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			3. Alternatywnie: wniosek o nabycie przez Urząd Miasta Podkowa Leśna działki wg aktualnych stawek rynkowych	działka ew. 229 obr. 2	Ś-2ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga nie dotyczy zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
36.	29.09.2020	Osoba fizyczna	1. Wyznaczenie strefy ochronnej – pasa 50 m od rzeki Niwki (rowu RS-11) w postaci ciągu z zielenią wysoką.	(najprawdopodobniej) działka ew. 12 obręb 1	O-1U (teren PaintPark – Paintball Podkowa Leśna)	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument ustalający kierunki polityki przestrzennej miasta, a nie sposób zagospodarowania poszczególnych terenów. Wnioskowane zmiany (ze względu na ich szczegółowość) odnosić się powinny do planu miejscowego.
			2. Ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy z 12 do 6 m.			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
			3. Ograniczenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 20%.			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
			4. Odstąpienie od wyznaczania na tym terenie obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² .			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki i sposób przeznaczenia terenu wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
37.	29.09.2020	Osoba fizyczna	1. Wyznaczenie strefy ochronnej – pasa 50 m od rzeki Niwki (rowu RS-11) w postaci ciągu z zielenią wysoką.	(najprawdopodobniej) działka ew. 12 obręb 1	O-1U (teren PaintPark – Paintball Podkowa Leśna)	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument ustalający kierunki polityki przestrzennej miasta, a nie sposób zagospodarowania poszczególnych terenów. Wnioskowane zmiany (ze względu na ich szczegółowość)

										wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
39.	29.09.2020	Rada Miejska w Brwinowie	1. Wniosek o nieograniczanie obszarów retencji dolinowej rzeki Niwka (rów RS-11) poprzez dopuszczenie zmian sposobu zagospodarowania terenu na obszarze oznaczonym O-1U oraz o niewpływanie na zwiększenie spływu powierzchniowego dla ww. obszaru w wyniku znaczącego ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej	O-1U	O-1U pbc - 30%	-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z najnowszymi mapami zagrożenia powodziowego rów RS-11 nie stanowi zagrożenia powodziowego dla sąsiadujących terenów. Mogące występować zagrożenia podtopieniami powinny być ograniczane poprzez kompleksowe zagospodarowanie terenów sąsiadujących z ciekami i rowami w okolicy - nie tylko w Podkowie Leśnej, ale również w gminach sąsiadujących - szczególnie Brwinowie i Milanówku. Pomimo złożonych wniosków o przeznaczenie również działek 1/24 i 1/25 pod bardziej intensywne (niż w dotychczas obowiązujących dokumentach) zainwestowanie Burmistrz Miasta Podkowa Leśna zdecydował o pozostawieniu tych terenów w bardziej ekstensywnym użytkowaniu. Takie działania mają na celu ograniczenie zagrożeń dla skutków zaburzeń w gospodarce wodnej i zapobieganie podtopieniom i suszom. Co więcej projekt Studium ustala 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
			2. Wniosek o ograniczenie dewastacji naturalnego obszaru występowania gruntów organicznych (torfowiska) poprzez dopuszczenie na ww. obszarze lokalizacji obiektów budowlanych	O-1U	O-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Tereny oznaczone symbolem O-1U położone są na obszarach, gdzie występują gleby torfowe i murszowo-torfowe. Nie są to jednak tzw. torfowiska. Są to obszary obecnie zdegradowane. Występujący tu niegdyś naturalny ciek wodny został uregulowany i zaniknęła roślinność charakterystyczna dla zbiorowisk podmokłych. Również organy ochrony środowiska opiniujące i uzgadniające dokument Studium nie wskazały na konieczność ochrony tych rejonów. Jedynie na działce 1/24 obr. 01 występują zbiorowiska podmokłe i wilgotne i z tego względu Burmistrz Miasta Podkowa Leśna zdecydował o pozostawieniu tego rejonu w bardziej ekstensywnym użytkowaniu.
			3. Uwaga, że proponowana zmiana sposobu zagospodarowania terenu w widoczny sposób narusza ustalenia wynikające z zapisów zawartych we „Wspólnych Kierunkach Rozwoju Gmin Obszaru Funkcjonalnego Podwarszawskiego Trójmiasta Ogrodów”, w szczególności zapisy pkt 2.2 i 2.3 – „Strategia zagospodarowania przestrzennego tzn. Planowanie przestrzenne uwzględniające	O-1U	O-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Lokalizacja usług na granicy miejscowości, na gruntach o gorszych warunkach gruntowo-wodnych i przy głównych trasach komunikacyjnych jest zjawiskiem uzasadnionym i często praktykowanym. Galeria Brwinów również została usytuowana na podobnych

			funkcje sąsiadujących obszarów poszczególnych gmin PTO" oraz „Ochrona środowiska i istotne ograniczenie zagrożeń dla skutków zaburzeń w gospodarce wodnej, zintegrowanie polityki zagospodarowania wód opadowych pod kątem zapobiegania podtopieniom i suszom”.							obszarach. W Studium przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy granicy z Brwinowem brano pod uwagę funkcje sąsiadujących obszarów. W tym celu pomiędzy nowotworzonym terenem O-1U, a terenami położonymi w Brwinowie wprowadzono obszar zabudowy O-MN. Stanowi on swoisty bufor pomiędzy terenami zabudowy usługowej w Podkowie Leśnej, a mieszkaniowej w Brwinowie. Pomimo złożonych wniosków o przeznaczenie również działek 1/24 i 1/25 (obr. 01) pod bardziej intensywne (niż w dotychczas obowiązujących dokumentach) zainwestowanie Burmistrz Miasta Podkowa Leśna zdecydował o pozostawieniu tych terenów w bardziej ekstensywnym użytkowaniu. Takie działania mają na celu ograniczenie zagrożeń dla skutków zaburzeń w gospodarce wodnej i zapobieganie podtopieniom i suszom.
40.	30.09.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o włączenie części działki do terenu O-MN (900 m ²)	działka ew. nr 29 obr. 2	O-2ZP	-	Uwaga nieuwzględniona			W uwadze poinformowano, że teren jest terenem podmokłym, porośniętym roślinnością nieurządzoną i wskazano konieczność przeprowadzenia niwelacji terenu i nawiezienia ziemi. Teren znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru

										chronionego Krajobrazu, na obszarze tym obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych i zmian ukształtowania terenu. Ponadto, przez działkę przebiega gazociąg. Studium kontynuuje dotychczasowe przeznaczenie ww. terenu jako pas zieleni izolacyjnej od trasy 719.
41.	30.09.2020	Osoba fizyczna	1. Wniosek o zmianę maksymalnej liczby kondygnacji na 2,5 zamiast 2	część tekstowa	część II kierunki	-	Uwaga nieuwzględniona			Pozostawienie zapisu ograniczającego liczbę kondygnacji do 2 ma na celu zapobieganie powstawaniu obiektów, które nie korespondują z charakterem zabudowy w Podkowie Leśnej.
			2. Wniosek o zmianę wskaźników zagospodarowania dla obszarów O-1U i przyjęcie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 70% zamiast 30% oraz maksymalnej powierzchni zabudowy – 20% zamiast 35%	działka ew. 4/2 obręb 1	O-1U pbc – 30% pow. zab. – 35%	-	Uwaga nieuwzględniona			Lokalizacja terenów usługowych o większej intensywności na granicy miejscowości, przy głównej trasie komunikacyjnej oraz poza zabytkowym obszarem miasta jest działaniem uzasadnionym ekonomicznie. Zwiększenie możliwości inwestycyjnych tych terenów może przyczynić się do wymiernych korzyści ekonomicznych dla miasta.
			3. Wniosek o zmianę wskaźników zagospodarowania dla obszarów O-1U i przyjęcie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 70% zamiast 30% oraz maksymalnej powierzchni zabudowy – 20% zamiast 35%	działka ew. 1 obręb 1 (prawdopodobnie autor miał na myśli działkę nr 12 obręb 1)	O-1U pbc – 30% pow. zab. – 35%	-	Uwaga nieuwzględniona			Nie ma działki o takim numerze. Działki o numerze zbliżonym (1/2, 1/3 itp.) nie są położone w granicach obszaru O-1U. Prawdopodobnie intencją wnioskodawcy była zmiana wskaźników dla działki 12 z obrębu 1. Lokalizacja terenów usługowych o większej intensywności na granicy

										miejsowości, przy głównej trasie komunikacyjnej oraz poza zabytkowym obszarem miasta jest działaniem uzasadnionym ekonomicznie. Zwiększenie możliwości inwestycyjnych tych terenów może przyczynić się do wymiernych korzyści ekonomicznych dla miasta.
		4. Wniosek o zmianę wskaźników zagospodarowania dla działki między ulicami Brwinowską, Słowiczą i Miejską i przyjęcie: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 70% zamiast 40%, maksymalnej powierzchni zabudowy – 20% zamiast 40%, maksymalnej wysokości zabudowy – 10 m zamiast 12 m; działka ma powierzchnię ok. 380 m ² i nadaje się jedynie na zielony skwer	działka ew. 174 obręb 3	C1-U pbc – 40% pow. zab. – 40% wys. zab – 12 m	-	Uwaga nieuwzględniona				Działka obecnie jest zabudowana i przeznaczona na cele usługowe. Przyjęcie wszystkich proponowanych wskaźników zagospodarowania terenu byłoby sprzeczne ze stanem istniejącym i przyjętymi kierunkami kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta. Ponadto do projektu Studium dodano następujący zapis „Dopuszcza się przeznaczanie (również niewskazanych w studium) działek i obszarów na wszystkich terenach funkcjonalnych pod funkcje zieleni oraz ustalanie mniej intensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania niż wskazane w studium.”
		5. wniosek o usunięcie lub zmianę zapisów dyskryminujących energię z wiatru i biomasy: Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów energetyki odnawialnej wykorzystujących energię wiatru i z biomasy, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, na zasadach w nich określonych.	część tekstowa	część I uwarunkowana a rozdział 6.7	uwaga częściowa o uwzględnienia	uwaga częściowo nieuwzględniona				Planuje się utrzymać w studium ograniczenia związane z realizacją instalacji OZE wykorzystujących energię wiatru. Projekt Studium zakłada natomiast możliwość użytkowania kominków (których użytkowanie powinno być jednak ograniczone w sytuacjach przekroczenia

									dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza). Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie zapisów uniemożliwiających realizację instalacji OZE wykorzystujących energię wiatru ze względu na ochronę krajobrazu miasta.
			6. Zdaniem wnioskującego hałas w SUIKZP oraz w POŚ jest potraktowany nieprofesjonalnie Uwaga zawiera autorską analizę źródeł hałasu, w tym obliczenia wartości natężenia i zasięgu hałasu od drogi wojewódzkiej 719. Zdaniem wnioskodawcy poprawa nawierzchni dróg i ograniczenia w ruchu mogą poprawić sytuację. Wyeliminowanie maszyn spalinowych poprawiłoby radykalnie klimat akustyczny i zmniejszyło zanieczyszczenie środowiska spalinami oraz ograniczyło niszczenie zieleni	część tekstowa studium, Prognoza oddziaływano na środowisko	część I uwarunkowania 5.1.5 Klimat 10 Obiekty i tereny chronione oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna. Problematyka związana z hałasem odpowiada wymaganiom zawartym w przepisach odrębnych. Studium nie może zawierać zapisów, które zdaniem wnioskodawcy przyczyniłyby się do ograniczenia emisji hałasu.
42.	30.09.2020	Osoba fizyczna	1. Wniosek o wyprowadzenie ruchu tranzytowego z ciągu ulic Jana Pawła II i ul. Brwinowskiej – taki ruch powinien być prowadzony obrzeżem Podkowy Leśnej: ul. powiatowymi Nadarzyńską w Żółwinie, Żółwińską w Owczarni i dalej przez Turczynek do drogi 917	część tekstowa	część II kierunki 6.1 komunikacja drogowa	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Studium nie może proponować rozwiązań komunikacyjnych na terenach gmin sąsiednich.
			2. Wniosek o ograniczenie strefy płatnego parkowania tylko do istniejących parkingów publicznych/ Należy zachować zapisy z obecnie obowiązującego MPZP nakazujące budowę parkingów przyulicznych tylko na własnych działkach	część tekstowa	część II kierunki 6.1 komunikacja drogowa	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Studium nie decyduje o zasięgu strefy płatnego parkowania. Ponadto, Studium zawiera zapisy nakazujące realizację miejsc do parkowania pojazdów dla nowych inwestycji w pierwszej kolejności na terenie działki budowlanej, na której ta

										inwestycja jest realizowana.
			3. wniosek o ograniczenie parkowania samochodów na ulicach, z dopuszczeniem (jeśli to nie koliduje z innymi przepisami szczególnymi) parkowania dla właścicieli przed własną działką, w tym także dla ich gości	część tekstowa	część II kierunku 6.1 komunikacja drogowa	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Studium nie może określać organizacji ruchu.
43.	30.09.2020	Stowarzyszenie Dziedzictwa Kulturowego i Krajobrazowego o Dendropolis ul. Myśliwska 1 05-807 Podkowa Leśna	1. Wniosek o sporządzenie Studium na aktualnej mapie geodezyjnej	cały obszar studium	-	-	Uwaga nieuwzględniona			Nie istnieje pojęcie „mapy geodezyjnej”. Zgodnie z obowiązującymi przepisami studium sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, do czego zastosowano się przy sporządzaniu projektu Studium. Sporządzający dokument Studium nie ma wpływu na treść pozyskanej z zasobu mapy.
			2. Wniosek o dookreślenie charakteru i zakresu usług dopuszczalnych w zabudowie mieszkaniowej, w strefach oznaczonych symbolami MN	cały obszar studium	część II kierunki	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium dopuszcza na wskazanych terenach realizację usług nieuciążliwych bez określania konkretnych, dopuszczonych usług. Jest to działanie celowe, gdyż Studium jest dokumentem ogólnym i nie powinno przesądzać o dokładnym, docelowym zagospodarowaniu terenu. Określony w studium katalog usług może być na wszystkich terenach ograniczany ustaleniami planów miejscowych. Ponadto użyte w studium określenie „usługi nieuciążliwe” należy rozumieć jako usługi niezaliczane do

									inwestycji mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
		3. Wniosek o rozdzielanie kwartału między Jana Pawła II a Lipową, Kościelną, Modrzewiową, na dwa obszary i ograniczenie obszaru C-2U do działek graniczących z ulicą Jana Pawła II	obszar ograniczony ulicami Jana Pawła II, Lipową, Kościelną, Modrzewiową	C-2U	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to nie jest plan miejscowy. Studium jest dokumentem na tyle ogólnym, że nie powinno określać przeznaczenia dla poszczególnych działek, lecz dla kwartałów. Ewentualny podział kwartału na tereny o określonym różnym przeznaczeniu ma miejsce w planie miejscowym.
		4. Wniosek o zachowanie dotychczasowych zapisów MPZP dla Podkowy Leśnej dla obszaru Ś-2U, obszaru między ulicami Jana Pawła II, Bluszczową i Parkową	obszar ograniczony ulicami Jana Pawła II, Bluszczową, Parkową	Ś-2U	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium rozwiązanie umożliwia zarówno kontynuację obecnie ustalonej w planie funkcji mieszkaniowej jak i ewentualną możliwość przeznaczenia ww. działek pod funkcje usług oświaty. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to nie jest plan miejscowy. Studium jest dokumentem na tyle ogólnym, że nie powinno określać przeznaczenia dla poszczególnych działek, lecz dla kwartałów. Ewentualny podział kwartału na tereny o określonym różnym przeznaczeniu ma miejsce w planie miejscowym.
		5. Wniosek o zakaz ruchu rowerowego i samochodowego oraz zakaz budowy parkingów na terenie CKiIO przy Świerkowej 1 – obszar C-1U – dopuszczony powinien	teren CKiIO	C-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga częściowo bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Studium nie może określać organizacji ruchu.

			być tylko ruch pieszy							Ponadto do budynków powinien być zapewniony dojazd samochodowy, w szczególności dla niepełnosprawnych, a potrzeby parkingowe obiektów zlokalizowanych na terenie MOK powinny być zaspokajane na terenie obiektu, a nie na terenach sąsiadujących np. dróg publicznych.
			6. Wniosek o zakaz nowej zabudowy terenu Leśnego Parku Miejskiego; zagospodarowanie terenu powinno być podporządkowane warunkom ochrony przyrodniczej Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Leśny Park Miejski w Mieście Ogródzie Podkowie Leśnej i Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego określonych w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 5 z 14 marca 2007 r. oraz rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 3 z 13 lutego 2007 r.	Leśny Park Miejski	Ś-1ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Na terenie Miejskiego Parku Leśnego znajdują się nie tylko tereny i obiekty cenne ze względu na ich cechy przyrodnicze, ale również kulturowe. Pałac i Kasyo wraz z zielenią w północno-wschodniej części parku objęte są ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków. Zagospodarowanie tego terenu powinno uwzględniać zarówno walory przyrodnicze jak i kulturowe. Ponadto na terenie położone są ujęcia wody. Urozmaicony sposób zagospodarowania może wymagać w przyszłości realizacji obiektów budowlanych. Ustalony, bardzo niski wskaźnik powierzchni zabudowy – 2% oraz bardzo wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej uniemożliwiają realizację dużych obiektów budowlanych. Ponadto ustalenie linii zabudowy lub dodatkowych ograniczeń, w tym zakazu realizacji nowej

										zabudowy będzie miało miejsce w planie miejscowym.
			7. Wniosek o zakaz nowej zabudowy na obszarze wskazanym jako Ś-1U	Ś-1U	Ś-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Planuje się pozostawienie wskazanej funkcji. Jest to fragment położony poza granicami Leśnego Parku Miejskiego. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie wskazanej funkcji.
			8. Wniosek o zachowanie aktualnych zapisów MPZP dla Podkowy Leśnej dla terenu Ś-1ZP/ZL w odniesieniu do istniejących zbiorników wodnych z zachowaniem ich funkcji retencyjnej i infiltracyjnej dla wód płynących rowem RS-11/rzeką Niwką	Ś-1ZP/ZL	Ś-1ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to nie jest plan miejscowy. Studium jest dokumentem na tyle ogólnym, że nie powinno przesądzać o sposobie realizacji, czy modernizacji poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego.
44.	30.09.2020	Mieszkańcy Podkowy Leśnej Stowarzyszenie Dziedzictwa Kulturowego i Krajobrazowego o Dendropolis	Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu C-1U z „usług kulturalnych i sportowych” (w planie miejscowym teren 124UK/US) na „usługi”, co poszerza dotychczasowy zakres o usługi, drobny handel i gastronomię, a także administrację oraz podnosi dopuszczalną wysokość budynków do 12 m	C-1U	C-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to nie jest plan miejscowy. W obowiązującym od 2000 r. dokumencie Studium na tym terenie dopuszcza się lokalizację inwestycji o funkcjach komercyjnych. Co więcej, również w obowiązującym od 2008 r. planie miejscowym na tym terenie (124UK/US/U) dopuszcza się: "możliwość lokalizacji usług z zakresu kultury, sportu i rekreacji oraz innych funkcji usługowych związanych z obsługą mieszkańców, korzystających z WKD, takich jak: gastronomia, obsługa finansowa, handel

										(...)" Obowiązujący plan miejscowy ustala maksymalną wysokość zabudowy na tym terenie na 12 m. W związku z powyższym projekt Studium nie wprowadza zmiany przeznaczenia i dopuszczalnej maksymalnej wysokości na tym terenie.
45.	30.09.2020	Osoba fizyczna	<p>Sprzeciw wobec możliwości realizacji usług w budynku wolnostojącym i wniosek o utrzymanie zapisów dot. zagospodarowania tego obszaru zamieszczonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym</p> <p>Sformułowano również pytanie, dlaczego na obszarze obecnie zabudowanym budynkami mieszkalnymi tak usilnie forsowany jest zapis dot. możliwości budowy wolnostojących lokali usługowych pomimo negatywnej opinii mieszkańców miasta</p>	C-MN/U	C-MN/U	-	Uwaga nieuwzględniona			<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to nie jest plan miejscowy.</p> <p>W obowiązującym od 2000 r. dokumencie Studium na terenach zlokalizowanych w centralnej części miasta wprowadzono oznaczenie „główne przestrzenie publiczne”. W dokumencie tym zapisano ponadto, że „Studium wskazuje obszary preferowane dla rozwoju obiektów usługowych związanych z gospodarczym rozwojem gminy, w sąsiedztwie głównych przestrzeni publicznych miasta (...)”</p> <p>Również w obowiązującym planie miejscowym z 2008 r. na terenach oznaczonych symbolami MN/U dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących obiektów usługowych, co nie oznacza, że właściciele nieruchomości położonych w danych kwartałach z tej możliwości korzystają. Podobnie przedstawiony</p>

									umożliwia również obowiązujący plan miejscowy.
		3. Wniosek o usunięcie sformułowań: „odtworzenie maksymalnej liczby elementów układu urbanistycznego, które obecnie nie są czytelne w strukturze miasta [Rysunek 4]” pkt 2. „Odtworzenie poszerzeń i placów (swoistych wewnątrz ulicznych) w tym m.in. w ciągu ulic: Głównej, Wrzosowej i Storczyków, Kwiatowej, Szpaków i Lipowej” z pkt 3. „przedłużenie ulicy Akacjowej do ulicy Iwaszkiewicza.” Wnioskodawca twierdzi, że „elementy układu urbanistycznego były różne w różnym czasie na różnych planach miasta. (...) Odtworzenie jednego z wielu sporządzonych planów nie powinno być celem samym w sobie”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 1 Pkt 1.3	-	Uwaga nieuwzględniona			Projekt studium zakłada odtworzenie wybranych, a nie wszystkich elementów pierwotnego układu urbanistycznego. Ponadto nie są to tylko „pomysły” z pierwszego planu parcelacyjnego miasta, ale kontynuacja polityki przestrzennej prowadzonej dotychczas. Podobne ustalenia zawierają również późniejsze dokumenty planistyczne w tym obowiązujące studium i plan miejscowy.
		4. Wniosek o wykreślenie w pkt 4 „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” – działania te powinny dotyczyć całego miasta	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 1 Pkt 1.3	Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona			Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga. Zapis zostanie doprecyzowany w celu podkreślenia, że podniesienie jakości przestrzeni dotyczyć powinno całego obszaru miasta. Główne przestrzenie reprezentacyjne dotyczą w szczególności rejonów najczęściej uczęszczanych i położonych w centralnej części miasta, dlatego szczególną uwagę zwrócono na wymienione ulice.
		5. Wniosek o usunięcie pkt 6. „Utrzymanie lub odtworzenie osi kompozycyjnych na obszarze miasta oraz zadbanie o właściwe podkreślenie zakończeń osi widokowych np. na zamknięciach widokowych Alei Lipowej”.	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 1 Pkt 1.3	-	Uwaga nieuwzględniona			Wskazany zapis służy podnoszeniu jakości ładu przestrzennego na terenie miasta.
		6. Ciągi piesze i rowerowe powinny w pierwszym rzędzie prowadzić z terenu całej Podkowy do obiektów użyteczności	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 1 Pkt 1.3 pkt 9.	-	Uwaga nieuwzględniona			W omawianym punkcie wskazano, że do podstawowych koniecznych

			publicznej, tj. szkoły, przedszkola, poczty, przystanków WKD, Urzędu Miasta, przychodni zdrowia, kościoła							działań w zakresie kształtowania kompozycji urbanistycznej i ładu przestrzennego należy m. in. „Zorganizowanie i urządzenie ciągów pieszych, spacerowych i rowerowych na obszarze miasta łączących najważniejsze tereny zieleni, usługi społeczne (...)”. Usługi społeczne to właśnie: szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.
			7. Wniosek o ograniczenie rejonów preferowanej lokalizacji inwestycji o funkcjach usługowych o co najmniej połowę, w szczególności na ulicy Brwinowskiej – do obszaru między torami a ulicą Helenowską	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 1 Pkt 1.3 rys. 4				Uwaga nieuwzględniona	„Rejony preferowanej lub możliwej lokalizacji inwestycji o funkcjach usługowych” to obszary, na których mogą lecz nie muszą powstawać obiekty usługowe. Opis tego elementu zostanie ujednolicony w studium. Zasięg oznaczenia planuje się pozostawić bez zmian.
			8. Wniosek o usunięcie kategorii <i>główne przestrzenie reprezentacyjne</i> – całe miasto – ogród powinno być reprezentacyjne	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 1 Pkt 1.3 rys. 4	-			Uwaga nieuwzględniona	Uwaga bezzasadna Przedstawione stanowisko to opinia a nie merytoryczna uwaga.
			9. Wniosek o usunięcie kategorii <i>Zamknięcia widokowe do wytworzenia</i>	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 1 Pkt 1.3 rys. 4	-			Uwaga nieuwzględniona	Wskazany zapis służy podnoszeniu jakości ładu przestrzennego na terenie miasta.
			10. Wniosek o wykreślenie „wzmacnianie funkcji usług centrotwórczych występujących w rejonie stacji Podkowa Leśna Główna”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 1 Pkt 1.4	-			Uwaga nieuwzględniona	Okolice stacji Podkowa Leśna Główna są najwłaściwszym miejscem na lokalizację i wzmacnianie funkcji obiektów o charakterze centro twórczym, a zwłaszcza tzw. usług społecznych. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jest utrzymanie możliwości

									rozwoju usług w centralnej części miasta. Takie działania umożliwia również obowiązujący plan miejscowy.
		11. Wniosek o wykreślenie słów „dróg i parkingów leśnych”	część tekstowa	część II kierunki rozd. 2 obszar Ś-ZL pkt 3.	-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z ustawą o lasach – lasem jest m.in. grunt związany z gospodarką leśną (...) wykorzystywany m.in. na: „ drogi leśne , tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna parkingi leśne i urzędzenia turystyczne”. Wykreślenie wskazanego zapisu nie zmieni możliwości zagospodarowania terenów leśnych wynikających z przepisów odrębnych.
		12. Wniosek o zmianę poprzez rozdzielenie i indywidualną identyfikację każdego obszaru oznaczonego symbolem Ś-1ZP/ZL oraz Ś-2ZP/ZL – każdy rejon ma inną charakterystykę, znacznie różni się wielkością, wykorzystaniem oraz zasobami przyrodniczymi	część tekstowa	część II kierunki rozd. 2 obszary Ś-ZP/ZL	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument ustalający kierunki polityki przestrzennej miasta, a nie sposób zagospodarowania poszczególnych terenów. Wnioskowane zmiany (ze względu na ich szczegółowość) odnosić się powinny do planu miejscowego.
		13. Wniosek o usunięcie „i parkingów”	część tekstowa	część II kierunki rozd. 2 obszar Ś-ZP/ZL pkt 4.	-	Uwaga nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna, zapis zmieniono po 1. wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu
		14. Wniosek o zapis „maksymalna powierzchnia zabudowy 1%” oraz „maksymalna wysokość zabudowy dla nowych obiektów 6 m” w miejsce obecnych 2% i 10 m	część tekstowa	część II kierunki rozd. 2 obszar Ś-ZP/ZL pkt 6.	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
		15. Wniosek o zmianę klasyfikacji działek z Ś-2U na Ś-MNr i przypisanie im wskaźników zgodnie z obowiązującym MPZP, tj. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej	działki o nr 2/1, 2/2, 2/3, 3/1, 3/2, 3/3, położone	część II kierunki rozd. 2 Ś-2U	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium rozwiązanie umożliwia zarówno kontynuację obecnie ustalonej

			80% i maksymalnej powierzchni zabudowy 15% oraz (dla terenu szkoły samorządowej) wniosek o usunięcie zapisów „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna” i „usługi handlu detalicznego i gastronomii”	między ul. Bluszczową i Parkową oraz działka 148 (teren szkoły samorządowej)						<p>w planie funkcji mieszkaniowej jak i ewentualną możliwość przeznaczenia ww. działek pod funkcje usług oświaty.</p> <p>Należy również podkreślić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to nie jest plan miejscowy. Studium jest dokumentem na tyle ogólnym, że nie powinno określać przeznaczenia dla poszczególnych działek, lecz dla kwartałów. Ewentualny podział kwartału na tereny o określonym różnym przeznaczeniu ma miejsce w planie miejscowym. Ponadto do projektu studium wprowadzono zapis wskazujący wprost na możliwość ustalania w planach miejscowych mniej intensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania niż wskazane w studium.</p>
			16. Wniosek o zapis „minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%, maksymalna powierzchnia zabudowy 5%, maksymalna wysokość zabudowy dla nowych obiektów 6 m”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2 obszar Ś-1U pkt 7.	-	Uwaga nieuwzględniona			<p>Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz, a wskazany teren (zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków) nie jest terenem leśnym.</p> <p>Ponadto do projektu studium wprowadzono zapis wskazujący wprost na możliwość ustalania w planach miejscowych mniej intensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania niż wskazane w studium.</p>

			17. Wniosek o zapis „maksymalna wysokość zabudowy 6 m” w miejsce obecnego 10 m	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2 obszar O-1ZP pkt 6.	-	Uwaga nieuwzględniona			Maksymalna dopuszczalna wysokość (na przeważającym obszarze miasta) zostanie określona w studium na 10 m. Ponadto do projektu studium wprowadzono zapis wskazujący wprost na możliwość ustalania w planach miejscowych mniej intensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania niż wskazane w studium.
			18. Wniosek o określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 80%, maksymalnej powierzchni zabudowy 15%	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2 obszar O-MN pkt 8.	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Co więcej ustalenia takie są kontynuacją prowadzonej polityki przestrzennej w obowiązującym studium i ustaleń z planu miejscowego.
			19. Wniosek o usunięcie słów „usług gastronomicznych” – teren obejmuje teren ochrony pośredniej punktów poboru wody	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2 obszar O-Z/U pkt 2.	-	Uwaga nieuwzględniona			Na terenie Podkowy Leśnej nie występują obecnie strefy ochrony pośredniej ujęć wody. Co więcej funkcja usług gastronomicznych wskazana jest jedynie jako dopuszczona – służąca obsłudze terenów zieleni rekreacyjnej.
			20. Wniosek o zastąpienie proponowanego zapisu (1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%) zapisem „minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%”, jak jest to określone w obowiązującym MPZP oraz wniosek o zastąpienie proponowanego zapisu (3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m) zapisem „maksymalna wysokość zabudowy 6 m”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2 obszar O-Z/U pkt 5. ust. 1 i ust. 3	-	Uwaga nieuwzględniona			Obowiązujące studium dla tego rejonu ustala udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 70%. Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz. Ponadto do projektu studium wprowadzono zapis wskazujący wprost na możliwość ustalania w planach miejscowych mniej

									intensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania niż wskazane w studium.
		21. Wniosek o zastąpienie proponowanego zapisu dla terenu O-2Z/U zapisem „maksymalna wysokość zabudowy 6 m”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2 obszar O-Z/U pkt 6	-	Uwaga nieuwzględniona			Maksymalna dopuszczalna wysokość (na przeważającym obszarze miasta) zostanie określona w studium na 10 m. Jednak do projektu studium wprowadzono zapis wskazujący wprost na możliwość ustalania w planach miejscowych mniej intensywnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania niż wskazane w studium.
		22. Wniosek o wykreślenie zapisu „minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m ² ” i wprowadzenie zapisu „istniejące działki nie podlegają podziałowi”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2 obszar O-Z/U pkt 7	-	Uwaga nieuwzględniona			Ustalenie zakazu podziału działek w studium byłoby przekroczeniem uprawnień. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki została ustalona na poziomie chroniącym historyczną parcelację przed wtórnymi podziałami na zbyt małe działki.
		23. Wniosek o wykreślenie obecnych zapisów „minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%” i wpisanie „minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%”, zgodnie z aktualnym kierunkiem kształtowania przestrzeni publicznej	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2 obszar O-1U pkt 9	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
		24. Wniosek o wyłączenie z obszaru C-MN/U na południe od torów kolejki WKD działek przyległych do ul. Klonowej oraz działek między ul. Iwaskiewicza i Modrzewiową i zaklasyfikowanie ich do obszaru O-MN	Obszar C-MN/U	C-MN/U	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowany w projekcie Studium podział na poszczególne strefy wypracowano w procesie analiz. Co więcej ustalenia takie są kontynuacją prowadzonej polityki przestrzennej w obowiązującym studium i ustaleń z planu miejscowego.
		25. Wniosek o usunięcie słów „drog	część tekstowa	część II	-	Uwaga			Uwaga bezzasadna.

		rowerowych”, jako elementu zagrażającego bezpieczeństwu osób korzystających z innych form aktywności i wypoczynku na tym terenie		kierunki rozdz. 2 obszar C-1U pkt 5		nieuwzględniona			Projektowanie i realizacja „dróg rowerowych” musi spełniać warunki bezpieczeństwa dla innych użytkowników.
		26. Wniosek o ustalenie wskaźników zagospodarowania na poziomie: minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%, maksymalna powierzchnia zabudowy 25%	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2 obszar C-1U pkt 7	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie. Ponadto do projektu studium wprowadzono zapis wskazujący wprost na możliwość ustalania w planach miejscowych mniej intensywne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania niż wskazane w studium.
		27. Wniosek o zastąpienie zapisu „zakazuje się likwidacji istniejących zbiorników wodnych” słowami „zakazuje się likwidacji zbiorników wodnych wykazanych w ewidencji gruntów”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 3 str. 24 pkt 7.	-	Uwaga nieuwzględniona			Intencją projektu studium jest zachowanie istniejących zbiorników wodnych, a nie tylko tych oznaczonych w ewidencji gruntów. Często obiekty takie (np. zbiornik położony na działce 1/24 (obr. 01), czy staw w Leśnym Parku Miejskim) oznaczone są w ewidencji gruntów jako nieużytek. Ponadto niektórych nowopowstałych zbiorników w ogóle nie uwidoczono do tej pory w ewidencji gruntów.
		28. Wniosek o zastąpienie wielkości 5% przez 2% w zapisie „dla wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się odpowiednio zwiększenie lub zmniejszenie wskaźnika (jednak nie więcej niż o 5%), w szczególności w sytuacji konieczności zwiększenia istniejącej powierzchni zabudowy w celu wykonania termomodernizacji budynków” –	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 3 str. 24 pkt 2.	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.

			termomodernizacja polegająca na ociepleniu budynku, np. warstwą 20 cm w budynku o wymiarach 10x20 m na działce 1500 m ² daje wzrost powierzchni zabudowy poniżej 1%, zatem wzrost o 5% jest nieuzasadniony						
			29. Brak jest planu ograniczenia tranzytu przez Podkowę Leśną	część tekstowa	część II kierunku rozdz. 6 pkt 6.1	-	Uwaga nieuwzględniona		Uwaga bezzasadna, nie dotyczy zakresu Studium. Studium nie jest dokumentem, który może mieć wpływ na zasady ruchu i co więcej nie może proponować rozwiązań komunikacyjnych na terenach gmin sąsiednich.
			30. Wniosek o zastąpienie słowa „Borowin” słowem „Jaśminowa” w zapisie „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.”	część tekstowa	część II kierunku rozdz. 6 pkt 6.1	-	Uwaga nieuwzględniona		Studium nie nakazuje lecz umożliwia realizację nowych dróg w kwartale ograniczonym ulicami: Głogów, Borowin, Jana Pawła II oraz południową granicą miasta. Cały ten obszar (w porównaniu do pozostałych rejonów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) posiada bardzo ubogi układ dróg. W celu uniknięcia podziałów geodezyjnych odbiegających od charakteru parcelacji miasta (np. długich sięgaczy) okazać się może, że wskazane jest zaplanowanie w tym rejonie dodatkowych dróg.
			31. Wniosek o usunięcie zapisu „przedłużenie ul. Akacjowej do ul. Iwaskiewicza.” Powtórzenie uwagi zawartej w pkt. 3.	część tekstowa	część II kierunku rozdz. 6 pkt 6.1	-	Uwaga nieuwzględniona		Projekt studium zakłada odtworzenie wybranych elementów pierwotnego układu urbanistycznego w tym przedłużenia ul. Topolowej oraz Akacjowej w formie ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych. Zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-

										Architektonicznej było utrzymanie ww. zapisu.
47.	30.09.2020	Burmistrz Gminy Brwinów ul. Grodziska 12 05-840 Brwinów								Burmistrz Gminy Brwinów otrzymał projekt Studium do zaopiniowania pismem z dnia 25.02.2019 r. (data wpływu: 01.03.2019 r.) w terminie 21 dni od dnia otrzymania. Nie skorzystał z możliwości przedstawienia stanowiska w określonym terminie, a zatem zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak odzewu jest równoznaczny z pozytywnym zaopiniowaniem projektu. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w komentarzu do ww. ustawy (wyd. C. H. Beck, 10. Wydanie, str. 138) na etapie wyłożenia projektu do publicznego wglądu organy i instytucje opiniujące i uzgadniające projekt studium nie mają już uprawnień do wypowiedzania się na temat treści studium.
			1. Wniosek o zachowanie min. 50% powierzchni biologicznie czynnej na terenie O-1U ze względu na obecne uwarunkowania klimatyczne i pojawiające się problemy z nadmiarem wody na rowie RS-11 oraz przewidywane problemy z retencjonowaniem wód opadowych.	O-1U	O-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z najnowszymi mapami zagrożenia powodziowego rów RS-11 nie stanowi zagrożenia powodziowego dla sąsiadujących terenów. Mogące występować zagrożenia podtopieniami powinny być ograniczane poprzez kompleksowe zagospodarowanie terenów sąsiadujących z ciekami i rowami w okolicy - nie tylko w

										<p>Podkowie Leśnej, ale również w gminach sąsiadujących – szczególnie Brwinowie i Milanówku.</p> <p>Pomimo złożonych wniosków o przeznaczenie również działek 1/24 i 1/25 pod bardziej intensywne (niż w dotychczas obowiązujących dokumentach) zainwestowanie Burmistrz Miasta Podkowa Leśna zdecydował o pozostawieniu tych terenów w bardziej ekstensywnym użytkowaniu. Takie działania mają na celu ograniczenie zagrożeń dla skutków zaburzeń w gospodarce wodnej i zapobieganie podtopieniom i suszom.</p>
			2. Wniosek o umieszczenie zapisu „nakazuje się, aby wody opadowe i roztopowe pochodzące z nowych inwestycji obejmujących powierzchnie utwardzone i obiekty budowlane obejmujące łącznie ponad 0,2 ha przed zrzutem do odbiornika, były retencjonowane w zbiorniku lub w zbiornikach retencyjnych; pojemność retencyjna zbiornika lub zbiorników musi gwarantować redukcję szczytu hydrogramu odpływu z działki budowlanej do poziomu przed jej zabudową; powyższy warunek musi być spełniony co najmniej na poziomie odpływu wywołanego opadem o prawdopodobieństwie wystąpienia p=10%”	część tekstowa		Uwaga częściowo uwzględniona	Uwaga częściowo uwzględniona			Projekt Studium ustala 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.
48.	30.09.2020	Osoba fizyczna	1. Wniosek o wykreślenie z terenu Ś-ZL możliwości realizacji parkingów leśnych	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z ustawą o lasach – lasem jest m.in. grunt związany z gospodarką leśną (...) wykorzystywany m.in. na: „ drogi leśne , tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania

										drewna parkingi leśne i urządzenia turystyczne. Wykreślenie wskazanego zapisu nie zmieni możliwości zagospodarowania terenów leśnych wynikających z przepisów odrębnych.
		2. Wniosek o usunięcie z punktu 1 dla terenu Ś-ZP/ZL słów „tereny zieleni urządzonej” i zastąpienie go słowem „lasy”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona				Projekt studium przewiduje wskazane tereny pod „parki leśne” jednocześnie zawarto zapisy umożliwiające zachowanie ich w użytkowaniu leśnym, jeśli zachodzą przesłanki do pozostawienia tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu.
		3. Wniosek o ustalenie zakazu realizacji nowej zabudowy na obszarach Ś-1ZP/ZL	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona				Projekt studium umożliwia realizację zabudowy służącej obsłudze terenu. Ponadto do projektu wprowadzono możliwość ustalenia w planach miejscowych zakazu zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub krajobrazowo
		4. Dla istniejących zbiorników wodnych zlokalizowanych na terenie Ś-1ZP/ZL wniosek o utrzymanie dotychczasowej funkcji zapisanej w obowiązującym planie miejscowym, tj. funkcji retencji z uwzględnieniem retencji wód płynących rowem RS-11 (rzeczka Niwka)	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona				Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to nie jest plan miejscowy. Studium jest dokumentem na tyle ogólnym, że nie powinno przesądzać o sposobie realizacji, czy modernizacji poszczególnych elementów zagospodarowania przestrzennego.
		5. Wniosek o wprowadzenie zakazu usług handlu detalicznego i gastronomii dla terenu oznaczonego Ś-MNr	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona				Planuje się utrzymać możliwość realizacji nieuciążliwych funkcji usługowych realizowanych jako lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – na zasadach określonych w

									przepisach odrębnych. Dodatkowe ograniczenia dla poszczególnych rodzajów usług można będzie wprowadzać w uchwalanych planach miejscowych.
		6. Wniosek o wprowadzenie do studium definicji „usług nieuciążliwych”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	Uwaga częściowa o uwzględniona	Uwaga częściowo nieuwzględniona			Uwaga bezzasadna. Projekt studium nie zawiera słowniczka pojęć natomiast „usługi nieuciążliwe” zdefiniowano jako niezaliczane do inwestycji mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziałujące na środowisko w rozdziale 3.
		7. Wniosek o wprowadzenie do studium katalogu „usług nieuciążliwych”	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Projekt studium nie zawiera katalogu „usług nieuciążliwych”. Natomiast „usługi nieuciążliwe” zdefiniowano jako niezaliczane do inwestycji mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziałujące na środowisko w rozdziale 3. Dodatkowe ograniczenia dla poszczególnych rodzajów usług można będzie wprowadzać w uchwalanych planach miejscowych.
		8. Wniosek o wprowadzenie zakazu usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług turystycznych i hotelarstwa dla terenu oznaczonego Ś-MN	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Planuje się utrzymać możliwość realizacji nieuciążliwych funkcji usługowych realizowanych jako lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dodatkowe ograniczenia dla poszczególnych rodzajów usług można będzie wprowadzać w uchwalanych

									planach miejscowych.
		9. Wniosek o zmianę powierzchni biologicznie czynnej na 75% i maksymalnej powierzchni zabudowy na 15% dla terenu Ś-MN	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
		10. Wniosek o wprowadzenie zakazu usług handlu detalicznego dla terenu Ś-2U i ograniczenie do funkcji usług: oświaty i edukacji, kultury, sportu, rekreacji	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Utrzymano możliwość realizacji wskazanych nieuciążliwych funkcji usługowych. Dodatkowe ograniczenia dla poszczególnych rodzajów usług można będzie wprowadzać w uchwalanych planach miejscowych.
		11. Wniosek o wprowadzenie zakazu wydzielania nowych działek budowlanych na terenie Ś-2U	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Wprowadzenie zakazu byłoby przekroczeniem uprawnień. W celu ograniczenia możliwości podziału działek w Studium określono minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 2000 m ²
		12. Wniosek o ustalenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych na 2 na terenie Ś-1U	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Utrzymano ustalenia w zakresie nie ustalania liczby kondygnacji. Dodatkowe ograniczenia można będzie wprowadzać w uchwalanych planach miejscowych.
		13. Wniosek o ustalenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych na 2 na terenie Ś-2U	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Utrzymano ustalenia w zakresie nie ustalania liczby kondygnacji. Dodatkowe ograniczenia można będzie wprowadzać w uchwalanych planach miejscowych.
		14. Wniosek o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 95% na terenie Ś-1U	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
		15. Wniosek o wprowadzenie zakazu handlu detalicznego dla terenu O-MNr	część tekstowa	część II kierunki rozdz.	-	Uwaga nieuwzględniona			Planuje się utrzymać możliwość realizacji

				2		ona			nieuciążliwych funkcji usługowych realizowanych jako lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dodatkowo ograniczenia dla poszczególnych rodzajów usług można będzie wprowadzać w uchwalanych planach miejscowych.
		16. Wniosek o wprowadzenie zakazu handlu detalicznego dla terenu O-MN	część tekstowa	część II kierunki rozd. 2	-	Uwaga nieuwzględni ona			Planuje się utrzymać możliwość realizacji funkcji nieuciążliwych usługowych realizowanych jako lokale usługowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dodatkowo ograniczenia dla poszczególnych rodzajów usług można będzie wprowadzać w uchwalanych planach miejscowych.
		17. Wniosek o zmianę powierzchni biologicznie czynnej na 75% i maksymalnej powierzchni zabudowy na 15% dla terenu O-MN	część tekstowa	część II kierunki rozd. 2	-	Uwaga nieuwzględni ona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
		18. Wniosek o ustalenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych na 2 na terenie O-Z/U	część tekstowa	część II kierunki rozd. 2	-	Uwaga nieuwzględni ona			Utrzymano ustalenia w zakresie nie ustalania liczby kondygnacji. Dodatkowo ograniczenia można będzie wprowadzać w uchwalanych planach miejscowych.
		19. Wniosek o zmianę wskaźnika nowo wydzielonej działki na 3000 m2 dla terenu O-2U	część tekstowa	część II kierunki rozd. 2	-	Uwaga nieuwzględni ona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
		20. Wniosek o zakaz zabudowy mieszkaniowej	część tekstowa	część II	-	Uwaga			Zaproponowane w projekcie

		dla terenu O-2U		kierunki rozdz. 2		nieuwzględniona			Studium rozwiązań umożliwia kontynuację obecnie ustalonej w planie funkcji mieszkaniowej.
		21. Wniosek o zmianę powierzchni biologicznie czynnej na 75% dla terenu O-MN	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
		22. Wniosek o ustalenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych na 2 na terenach C-1U oraz C-2U	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
		23. Wniosek o wprowadzenie zakazu handlu detalicznego i budowy lokali handlowych dla terenu C-1U i o ograniczenie funkcji do usług: kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, administracji, kawiarni (bez przygotowywania posiłków na miejscu)	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium proponowane przeznaczenie terenu wypracowano w procesie analiz i planuje się jego utrzymanie. W obowiązującym od 2000 r. dokumencie Studium na tym terenie dopuszcza się również lokalizację inwestycji o funkcjach komercyjnych. Co więcej także w obowiązującym od 2008 r. planie miejscowym na tym terenie (124UK/US/U) dopuszcza się: "możliwość lokalizacji usług z zakresu kultury, sportu i rekreacji oraz innych funkcji usługowych związanych z obsługą mieszkańców, korzystających z WKD, takich jak: gastronomia, obsługa finansowa, handel (...)".
		24. Wniosek o ograniczenie terenu C-2U do działek o numerach: 36, 38, 40, 114, 116 zlokalizowanych od strony ul. Jana Pawła	teren C-2U	C-2U	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to nie jest plan miejscowy. Studium jest

										dokumentem na tyle ogólnym, że nie powinno określać przeznaczenia dla poszczególnych działek, lecz dla kwartałów. Ewentualny podział kwartału na tereny o określonym różnym przeznaczeniu ma miejsce w planie miejscowym.
		25. Wniosek o zmianę powierzchni biologicznie czynnej na 70% i maksymalnej powierzchni zabudowy na 20% dla terenu C-2U	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona				Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie. Ponadto na części działek położonych w terenie C-2U zarówno stan istniejący jak i zapisy obowiązującego planu miejscowego wskazują na zasadność utrzymania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.
		26. Wniosek o wprowadzenie następujących wskaźników dla terenu C-1U: - wysokość zabudowy – 10 m, - maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%, - powierzchnia biologicznie czynna – 50%, - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 4000 m ²	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona				Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
		27. Wniosek o zmianę wielkości funkcji towarzyszącej z 40% na 30% powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to usług związanych z usługami: kultury, administracji i biur, szkolnictwa, sportu, wychowania i opieki dzieci do lat 7	część tekstowa	część II kierunki	-	Uwaga nieuwzględniona				Projekt studium nie ustala wielkości funkcji towarzyszącej. Zapis dotyczący 40% powierzchni użytkowej budynku dotyczy wyłącznie ograniczenia 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”.
		28. Wniosek o naniesienie kierunków zagospodarowania przestrzennego na aktualną mapę terenu (nie starszą niż 5 lat)	cały obszar studium		-	Uwaga nieuwzględniona			Zgodnie z obowiązującymi przepisami studium sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, do czego zastosowano się przy sporządzaniu projektu Studium. Sporządzający dokument Studium nie ma wpływu na treść pozyskanej z zasobu mapy.
		29. Wniosek o bezwzględny zakaz budowy nowych dróg gminnych, bez żadnego wyjątku. Wniosek o wykreślenie dopuszczenia takiej możliwości w rejonie ulic Głogów, Borowin, Jana Pawła i Jaśminowej	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium jedynie umożliwi, a nie nakazuje realizacji nowych dróg w kwartale ograniczonym ulicami: Głogów, Borowin, Jana Pawła II oraz południową granicą miasta. Cały ten obszar (w porównaniu do pozostałych rejonów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) posiada bardzo ubogi układ dróg. W celu uniknięcia podziałów geodezyjnych odbiegających od charakteru parcelacji miasta (np. długich sięgaczy) okazać się może, że wskazane jest zaplanowanie w tym rejonie dodatkowych dróg.
		30. Wniosek o wprowadzenie do studium zakazu budowy zielonych ogrodów na dachach	część tekstowa	część II kierunki rozdz. 2	-	Uwaga nieuwzględniona			Ogrody na dachach są elementem, który wpisuje się w charakter miasta ogrodu i planuje się utrzymanie

										możliwości ich realizacji.
49.	30.09.2020	Osoba fizyczna	<p>Wniosek o następujące zmiany:</p> <p>1. W zakresie dróg wojewódzkich: ustala się rozbudowę drogi w celu zwiększenia 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 ze względu na ograniczenia wynikające z istniejącego zagospodarowania terenów oraz przepisów odrębnych, a w szczególności z zakresu dróg publicznych oraz z powodu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p>	część tekstowa	część II kierunku pkt 6.1, str. 44	-	Uwaga nieuwzględniona			Zastosowany zapis wynika z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Studium musi być zgodne z jego ustaleniami. W związku z powyższym konieczne jest zachowanie możliwości realizacji dróg wojewódzkich o klasach GP, G i Z.
			<p>2. 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 technicznych drogi klasy lokalnej (L), przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z uwagi na ograniczenia wynikające z istniejącego zagospodarowania terenów, statusu zabytkowego układu przestrzeni publicznych sieci ulic, istniejących szerokości linii rozgraniczających Alei JP11 oraz przepisów odrębnych, a w szczególności z zakresu dróg publicznych oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, oraz w miarę możliwości: rozdzielenie ruchu kołowego i pieszorowerowego uspokojenia ruchu kołowego na centralnym odcinku Alei JP11 przez: ograniczenie prędkości do 30 km/h, połączenie ruchu rowerowego, kołowego i priorytet ruchu pieszego.</p>	część tekstowa	część II kierunku pkt 6.1, str. 45	-	Uwaga nieuwzględniona			Zastosowany zapis wynika z przepisów odrębnych. Co więcej w studium nie zawiera się zapisów dotyczących organizacji ruchu.
			<p>3. Wniosek o zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy na działce MOK do 30%</p>	działki o nr ew. 19, 20 obręb 7	C-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie

										analiz i planuje się ich utrzymanie.
			4. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu Galerii Podkowa oraz sąsiedniego z usługowego na usługowo-mieszkaniowe (z dopuszczeniem budynków wielorodzinnych z usługami w parterze), w celu podwyższenia społecznej i użytkowej wartości lokalnego centrum usługowego	O-1U	O-1U	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium proponowane przeznaczenie terenu wypracowano w procesie analiz i planuje się jego utrzymanie. Projekt studium nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie Podkowy Leśnej. Co więcej sąsiedztwo drogi wojewódzkiej 719 nie stanowi właściwego sąsiedztwa dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
			5. Wniosek o przeznaczenie pod zabudowę usługowo-mieszkaniową (wielorodzinną) z parametrem pow. zabudowy 30%	działka ew. 4, 5 obręb 7	O-1ZP	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium proponowane przeznaczenie terenu wypracowano w procesie analiz i planuje się jego utrzymanie. Projekt studium nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie Podkowy Leśnej.
50.	29.09.2020	Osoba fizyczna	Zmiana wskaźników zagospodarowania terenu z 15% powierzchni zabudowy i 80% powierzchni biologicznie czynnej, na 20% powierzchni zabudowy i 70% powierzchni biologicznie czynnej.	działka ew. 64 obręb 3	Ś-MNr	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie. Co więcej działka ta położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Parów Sójek”.
51.	30.09.2020	Osoba fizyczna	Wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej do 1300 m ² (z 2000 m ²).	działka ew. 157 obręb 2	Ś-MNr	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
52.	30.09.	Osoba fizyczna	1. Wyznaczenie strefy ochronnej – pasa 50 m	(najprawdopo	O-1U (teren	-	Uwaga			Studium uwarunkowań i

	2020		od rzeki Niwki (rowu RS-11) w postaci ciągu z zielenią wysoką.	dobniej) działka ew. 12 obręb 1	PaintPark – Paintball Podkowa Leśna)		nieuwzględniona			kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument ustalający kierunki polityki przestrzennej miasta, a nie sposób zagospodarowania poszczególnych terenów. Wnioskowane zmiany (ze względu na ich szczegółowość) odnosić się powinny do planu miejscowego.
			2. Ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy z 12 do 6 m.			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
			3. Ograniczenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 20%.			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
			4. Odstąpienie od wyznaczania na tym terenie obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² .			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki i sposób przeznaczenia terenu wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
53.	30.09.2020	Osoba fizyczna	1. Wyznaczenie strefy ochronnej – pasa 50 m od rzeki Niwki (rowu RS-11) w postaci ciągu z zielenią wysoką.	(najprawdopodobniej) działka ew. 12 obręb 1	O-1U (teren PaintPark – Paintball Podkowa Leśna)	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument ustalający kierunki polityki przestrzennej miasta, a nie sposób zagospodarowania poszczególnych terenów. Wnioskowane zmiany (ze względu na ich szczegółowość) odnosić się powinny do planu miejscowego.
			2. Ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy z 12 do 6 m.			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.

			3. Ograniczenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 20%.			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
			4. Odstąpienie od wyznaczania na tym terenie obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² .			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki i sposób przeznaczenia terenu wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
54.	30.09.2020	Osoba fizyczna	1. Wyznaczenie strefy ochronnej – pasa 50 m od rzeki Niwki (rowu RS-11) w postaci ciągu z zielenią wysoką.	(najprawdopodobniej) działka ew. 12 obręb 1	O-1U (teren PaintPark – Paintball Podkowa Leśna)	-	Uwaga nieuwzględniona			Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to dokument ustalający kierunki polityki przestrzennej miasta, a nie sposób zagospodarowania poszczególnych terenów. Wnioskowane zmiany (ze względu na ich szczegółowość) odnosić się powinny do planu miejscowego.
			2. Ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy z 12 do 6 m.			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
			3. Ograniczenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 20%.			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
			4. Odstąpienie od wyznaczania na tym terenie obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² .			-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowane w projekcie Studium wskaźniki i sposób przeznaczenia terenu wypracowano w procesie analiz i planuje się ich utrzymanie.
55.	30.09.2020	PKP Al. Jerozolimskie 142	Zmiana przeznaczenia fragmentu terenu O-1ZP i przyłączenie do obszarów oznaczonych O-MNr	działka ew. 5 obręb 7	O-1ZP	-	Uwaga nieuwzględniona			Zaproponowany w projekcie Studium sposób przeznaczenia terenu wypracowano w procesie analiz i planuje się

		02-305 Warszawa								jego utrzymanie.
--	--	--------------------	--	--	--	--	--	--	--	------------------

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Podkowa Leśna

z dnia 2022 r.

Zalacznik5.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy jest dokumentem planistycznym, określającym politykę przestrzenną gminy. Sporządza się je dla całego obszaru gminy. Nie jest aktem prawa miejscowego, ale określa najważniejsze kierunki przyjęte dla kształtowania zagospodarowania przestrzennego gminy, transponowane następnie do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium ramowo określa strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, wskazuje i wyznacza podstawowe elementy układu komunikacyjnego oraz lokalizację innych inwestycji celu publicznego, a także informuje o występujących na obszarze gminy ograniczeniach w zagospodarowaniu wybranych terenów, w tym wynikających z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków czy przyrody.

Dla obszaru Miasta Podkowa Leśna obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta-ogrodu Podkowa Leśna”, uchwalone uchwałą Nr 117/XXIII/2000 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 23 czerwca 2000 r. Dokument ten sporządzono na podstawie nieaktualnej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Rozbieżność między treściami i ustaleniami uwzględnionymi w Studium z 2000 roku a wymaganym zakresem studium, określonym w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmniejsza skuteczność Studium jako narzędzia planistycznego. Ponadto, ze względu na zmiany w przepisach odrębnych, a także na konieczność zrewidowania postulatów polityki przestrzennej oraz na zmieniające się uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i potrzeby mieszkańców Miasta Podkowa Leśna, niezbędna jest aktualizacja zapisów Studium, zarówno w odniesieniu do uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, Rada Miasta Podkowa Leśna podjęła uchwałę Nr 172/XXIX/2016 z dnia 11 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna.

Po przeprowadzeniu analizy uwarunkowań dotyczących Miasta Ogródu 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 było 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.

Projekt Studium uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz został skierowany do opiniowania i uzgodnień, dokonywanych przez organy zewnętrzne wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ostateczny projekt Studium po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień i został skierowany do wyłożenia do

publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 7 października do 31 października 2019 r. W trakcie przeprowadzonego wyłożenia, w dniu 22 października 2019 r., zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Zgodnie z zapisem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w terminie do dnia 25 listopada 2019 r. została zapewniona możliwość wniesienia uwag do projektu Studium. Łącznie wpłynęło 37 uwag, które przeanalizowano pod kątem możliwości ich wprowadzenia. W związku z uwzględnieniem części uwag, projekt Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia do 7 września 2020 r. Dyskusja publiczna nad proponowanymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 września 2020 r. W ustalonym terminie, do 30 września 2020 r., wpłynęły 24 uwagi. Uwagi rozpatrzono, uwzględniając część z nich. Przyjęcie uwag nie spowodowało konieczności ponowienia procedury formalno-prawnej.

Pomimo, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna jest nowym dokumentem, to w znacznej mierze kontynuuje dotychczasowe główne kierunki polityki przestrzennej zawarte zarówno w obowiązującym studium, jak i w planach miejscowych. Dokument uwzględnia wyjątkowy charakter miasta, zachowuje zabytkowy krajobraz kulturowy, jak i obiekty oraz tereny cenne przyrodniczo, jednocześnie zapewniając dalszy rozwój miasta.

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna

Artur Tusiński