



PLAN OGÓLNY MIASTA PODKOWA LEŚNA

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

opracowanie:

 **KANCELARIA URBANISTYCZNA**

w składzie:

mgr inż. arch. Filip Koczorowski

mgr Paweł Król

Poznań, maj 2026 r.



Spis treści

WSTĘP	3
1. Przedmiot opracowania	3
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	4
3. Metody pracy i materiały źródłowe	4
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	5
1. Wprowadzenie.....	5
2. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne.....	5
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	13
4. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	14
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	14
1. Położenie i ogólna charakterystyka miasta Podkowa Leśna.....	14
2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	18
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538).....	21
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	21
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	31
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	31
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	31
3.5. Strefy ochronne ujęć wody	31
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	32
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	32
3.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	32
3.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	32
3.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	35
3.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	35
3.12. Obszary ograniczonego użytkowania	36
3.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	36
3.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	36
3.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	36
3.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	36
3.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	36
3.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	36
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami.....	37
4.1. Obiekty infrastruktury społecznej	37
4.2. Infrastruktura transportowa	38
4.3. Infrastruktura techniczna	38
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	39
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	43
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	43
8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.....	45
8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	45
8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	46
9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	48
ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO	49



WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego miasta Podkowa Leśna, dla którego przystąpiono do opracowania na podstawie uchwały Nr 30/VI/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Podkowa Leśna.

Do opracowania projektu planu ogólnego miasta Podkowa Leśna przystąpiono w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.). Znowelizowane przepisy wprowadziły pojęcie planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej też upzp): *dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy*. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy: *Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy*.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określiła, że w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzony został nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 roku.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz stanowi podstawę dla ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym brak planu ogólnego spowoduje brak możliwości opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, na obszarze danej jednostki administracyjnej.

Celem sporządzenia planu ogólnego jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Przy tworzeniu planu ogólnego uwzględnione były uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.



2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny miasta Podkowa Leśna sporządzony został na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku uchwałą Nr 30/VI/2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Podkowa Leśna. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Bank Danych Lokalnych, GUS,
- Baza Danych Obiektów Topograficznych 1:10000 BDOT10k <https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/baza-danych-objektow-topograficznych-bdot10k/>,
- Centralna Baza Danych Geologicznych CBDG <https://baza.pgi.gov.pl/>,
- Centralny Port Komunikacyjny (wyniki analiz akustycznych wykonanych na potrzeby Raportu OOŚ pn.: Raport oceny oddziaływania dla Przedsięwzięcia Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania),
- Centralny rejestr form ochrony przyrody <http://www.crfop.gdos.gov.pl>, data dostępu kwiecień 2025 r.,
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>,
- Ewidencja Gruntów i Budynków Miasta Podkowa Leśna 2025 r.,
- Gil W. 2010 Tajemniczy las, Warszawa: Centrum Informacyjne Lasów Państwowych.
- [https://geologia.pgi.gov.pl/geostanowiska/PIG-PIB 2025](https://geologia.pgi.gov.pl/geostanowiska/PIG-PIB%2025),
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>, dostęp kwiecień 2025 r.,
- <https://www.igipz.pan.pl/Roslinnosc-potencjalna-zgik.html>
- Hydroportal https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/,
- Hydroportal, <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
- Jędrzejewski W., Nowak S. i in., 2012 r. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć
- Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011,
- Kondracki J. 1994 Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne,
- Mapa topograficzna dla obszaru miasta Podkowa Leśna,
- Mapa geologiczno-inżynierska Polski,
- Mapa glebowo-rolnicza 1:5 000, 1:25 000,
- Mapa Korytarzy Ekologicznych w Polsce <https://korytarze.pl/>
- Matuszkiewicz W., Faliński J.B., Kostrowicki A.S., Matuszkiewicz J.M., Olaczek R., Wojterski T., 1995, Potencjalna roślinność naturalna Polski. Mapa przeglądowa 1:300 000. Arkusze 1-12, IGIPIZ PAN, Warszawa,
- meteomodel.pl,
- Migoń P. 2006 Geomorfologia, Warszawa: PWN
- Monitoring Chemizmu Gleb Ornych w Polsce; Zawadzki S. (red.) 1989 Gleboznawstwo,
- Narodowy Instytut Dziedzictwa, <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1130>,



- Opracowania ekofizjograficznego miasta Podkowa Leśna 2018 r. SUNBAR Sp. z o.o. M.Potocka, K. Zantowicz,
- Państwowy Monitoring Środowiska, Monitoring Jakości Powietrza <https://powietrze.gios.gov.pl>
- Państwowy Monitoring Środowiska, Monitoring Jakości Wód Podziemnych, <https://mjwp.gios.gov.pl/>
- Państwowy Monitoring Środowiska, Monitoring Jakości Wód Powierzchniowych <https://wody.gios.gov.pl/pjwp/>
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (MBPR, 2018),
- Program Ochrony Środowiska dla miasta Podkowa Leśna na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r.,
- 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,
- Strategia rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego do 2044 r.(projekt), <https://www.cpk.pl/pl/strategia-obszaru-otoczenia-cpk>
- Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna, Uchwała Nr 117/XXIII/2000 z dnia 2000-06-30,
- Uchwała Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego,
- Uchwała Nr 49/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 16 lipca 2024 r. w sprawie programu ochrony przed hałasem dla obszaru województwa mazowieckiego,
- Państwowy Instytut Geologiczny - PIB <https://www.pgi.gov.pl/midas>
- wektorowa mapa zasadnicza miasta Podkowa Leśna w formacie dxf, baza danych obiektów topograficznych BDOT500, zbiór danych bazy danych EGiB, Pełny zbiór danych GESUT (Licencja nr PODGIK.6642.924.2025_1405_P).

Inne źródła:

- <https://podkowalesna.e-mapa.net/>,
- wizje terenowe (kwiecień 2025 r.),
- dokumentacja fotograficzna (kwiecień 2025 r.).

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Wprowadzenie

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 upzp wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

2. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13a ust. 4 upzp w planie ogólnym miasta Podkowa Leśna określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:



- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (obowiązkowo dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 upzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (obowiązkowo dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 upzp.

W tym miejscu należy zauważyć, że w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) określona została charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy dla każdej stref – zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Przy określaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione były uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Sposób delimitacji stref wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy, mając na uwadze iż parametr maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy ustala się z dokładnością jednego miejsca po przecinku. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp, w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jednakże biorąc pod uwagę:

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej,
- wnioski do planu ogólnego,
- uwagi do projektu planu ogólnego,
- istniejące zagospodarowanie terenu i użytkowanie budynku,

mając na uwadze art. 3 ust. 1 upzp, zdecydowano nie wyznaczać części stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Na tych obszarach planowana jest zmiana przeznaczenia terenów poprzez opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co pozwoli na uporządkowanie sytuacji planistycznej w gminie. Ponadto, delimitacja ww. stref dostosowana została do aktualnego charakteru przestrzennego i funkcjonalnego zespołu zabudowy.

Z grupy stref obejmujących zabudowę mieszkaniową, najwięcej wyznaczono stref SJ.



W planie ogólny miasta Podkowa Leśna ustalono następujące strefy planistyczne:

SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (2 strefy) – profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 1 Ustalenia dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY [%]	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m]	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ [%]
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej	0,5	25%	9,0	70%
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	0,4	30%	10,0	50%

Źródło: Projekt planu ogólnego miasta Podkowa Leśna, maj 2026 r.

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (28 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 2 Ustalenia dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną

SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY [%]	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m]	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ [%]
1SJ	teren zieleni naturalnej	0,3	20%	10,0	70%
2SJ	teren lasu	0,2	12%	10,0	85%
3SJ	teren wód	0,2	12%	10,0	85%
4SJ		0,2	12%	10,0	85%
5SJ		0,2	15%	10,0	80%
6SJ		0,2	15%	10,0	80%
7SJ		0,2	15%	10,0	80%
8SJ		0,3	20%	10,0	70%
9SJ		0,3	20%	10,0	70%
10SJ		0,3	18%	9,0	70%
11SJ		0,3	12%	10,0	85%
12SJ		0,3	18%	9,0	70%
13SJ		0,2	15%	10,0	80%
14SJ		0,3	20%	10,0	70%
15SJ		0,3	20%	10,0	70%
16SJ		0,2	15%	10,0	80%
17SJ		0,3	20%	10,0	70%
18SJ		0,3	20%	10,0	70%
19SJ		0,3	20%	10,0	70%
20SJ		0,3	20%	10,0	70%
21SJ		0,3	20%	10,0	70%
22SJ		0,2	15%	10,0	80%
23SJ		0,2	15%	10,0	80%
24SJ		0,4	20%	10,0	70%
25SJ		0,4	20%	10,0	70%



26SJ	teren zieleni naturalnej teren lasu	0,3	20%	10,0	70%
27SJ	teren zieleni naturalnej	0,3	20%	10,0	70%
28SJ	teren lasu teren wód	0,2	15%	10,0	80%

Źródło: Projekt planu ogólnego miasta Podkowa Leśna, maj 2026 r.

SU – STREFA USŁUGOWA (12 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Tabela 3 Ustalenia dla strefy usługowej

SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY [%]	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m]	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ [%]
1SU	teren zieleni naturalnej	0,9	50%	12,0	40%
2SU	teren lasu teren wód	0,6	30%	12,0	60%
3SU	teren składów i magazynów teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	0,6	30%	10,0	50%
4SU	teren zieleni naturalnej	0,4	20%	10,0	70%
5SU	teren lasu	0,4	20%	10,0	70%
6SU	teren wód	0,8	45%	10,0	30%
7SU		0,3	30%	10,0	40%
8SU		0,4	20%	18,0	40%
9SU		0,8	30%	10,0	50%
10SU		0,4	20%	12,0	70%
11SU		1,2	40%	8,0	30%
12SU	teren składów i magazynów teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	0,6	30%	10,0	50%

Źródło: Projekt planu ogólnego miasta Podkowa Leśna, maj 2026 r.

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA (4 strefy) - profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych;

Tabela 4 Ustalenia dla strefy infrastrukturalnej

SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY [%]	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m]	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ [%]
1SI	teren zieleni urządzonej	-	-	-	70%
2SI	teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	-	-	8,0	70%
3SI	teren usług teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu	0,3	25%	10,0	60%



	teren wód				
4SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	10%	10,0	20%

Źródło: Projekt planu ogólnego miasta Podkowa Leśna, maj 2026 r.

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI (16 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 5 Ustalenia dla strefy zieleni i rekreacji

SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY [%]	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m]	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji teren zieleni naturalnej	-	-	-	95%
2SN	teren usług sportu i rekreacji teren usług kultury i rozrywki teren usług handlu detalicznego teren usług gastronomii teren usług turystyki teren usług nauki teren usług edukacji teren usług zdrowia i pomocy społecznej teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	70%
3SN	teren usług kultury i rozrywki teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	70%
4SN	teren usług sportu i rekreacji teren usług kultury i rozrywki teren usług handlu detalicznego teren usług gastronomii teren usług turystyki teren usług edukacji teren usług zdrowia i pomocy społecznej teren zieleni naturalnej teren lasu	0,4	20%	10,0	70%
5SN	teren usług kultury i rozrywki teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	70%
6SN	teren usług sportu i rekreacji teren usług kultury i rozrywki teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	90%
7SN	teren usług nauki	-	-	-	50%
8SN	teren usług edukacji teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	50%
9SN	teren usług sportu i rekreacji teren zieleni naturalnej	-	-	-	70%



	teren lasu				
10SN	teren usług sportu i rekreacji teren usług kultury i rozrywki teren usług handlu detalicznego teren usług gastronomii teren usług turystyki teren usług zdrowia i pomocy społecznej teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	70%
11SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	80%
12SN	teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	80%
13SN	teren usług nauki teren usług edukacji teren usług zdrowia i pomocy społecznej teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	50%
14SN	teren usług sportu i rekreacji teren usług kultury i rozrywki teren usług handlu detalicznego teren usług gastronomii teren usług turystyki teren usług edukacji teren usług zdrowia i pomocy społecznej teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	85%
15SN	teren usług handlu detalicznego teren usług gastronomii teren usług turystyki teren zieleni naturalnej teren lasu	-	-	-	80%
16SN	teren usług sportu i rekreacji teren usług kultury i rozrywki teren usług handlu detalicznego teren usług gastronomii teren usług turystyki teren usług nauki teren usług edukacji teren usług zdrowia i pomocy społecznej teren zieleni naturalnej teren lasu	0,2	15%	10,0	80%

Źródło: Projekt planu ogólnego miasta Podkowa Leśna, maj 2026 r.

SC – STREFA CMENTARZY (2 strefy) - profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 6 Ustalenia dla strefy cmentarzy

SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY [%]	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m]	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ [%]
--------	------------------	--	--	----------------------------------	---



1SC	teren zieleni naturalnej	-	-	-	30%
2SC	teren lasu teren wód	-	-	-	90%

Źródło: Projekt planu ogólnego miasta Podkowa Leśna, maj 2026 r.

SO – STREFA OTWARTA (13 stref) - profil funkcjonalny podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 7 Ustalenia dla strefy otwartej

SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY [%]	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m]	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ [%]
1SO	-	-	-	-	90%
2SO	-	-	-	-	100%
3SO	-	-	-	-	95%
4SO	-	-	-	-	90%
5SO	-	-	-	-	90%
6SO	-	-	-	-	90%
7SO	-	-	-	-	100%
8SO	teren zieleni urządzonej	0,1	5%	9,0	80%
9SO	-	-	-	-	90%
10SO	-	-	-	-	90%
11SO	-	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-
13SO	-	-	-	-	95%

Źródło: Projekt planu ogólnego miasta Podkowa Leśna, maj 2026 r.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA (4 strefy) - profil funkcjonalny podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej; profil dodatkowy możliwy do wyboru: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Tabela 8 Ustalenia dla strefy komunikacyjnej

SYMBOL	PROFIL DODATKOWY	MAKSYMALNA NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	MAKSYMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI ZABUDOWY [%]	MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [m]	MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ [%]
1SK	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
2SK	teren lasu	-	-	-	-
3SK	teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
4SK	teren wód	-	-	-	-

Źródło: Projekt planu ogólnego miasta Podkowa Leśna, maj 2026 r.

Powodem zastosowania powyższych stref jest specyfika miasta Podkowa Leśna, która została zdiagnozowana podczas prac inwentaryzacyjnych i analitycznych.



Strefy usługowe (SU) odpowiadają wydzieleniom, które zostały dokonane w obowiązujących planach miejscowych, ale również funkcjom terenów wynikających ze stanu istniejącego. Zasadniczo są to tereny, które już w stanie istniejącym są zabudowane i pełnią funkcje usługowe. Ze względu na charakter miasta (duży udział powierzchni biologicznie czynnej), część zabudowań pełniących funkcję usługowe zakwalifikowanych zostało do strefy zieleni i rekreacji SN, o profilu funkcjonalnym adekwatnym do istniejącej funkcji, a nie wyznaczono dla nich strefy usługowej SU.

Mimo ustawowego wprowadzenia w ramach stref planistycznych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w profilu podstawowym terenów zieleni urządzonej, wyznaczono osobne strefy SN zieleni i rekreacji i SO strefa otwarta – w celu uwidocznienia i wyodrębnienia terenów zielonych, których zagospodarowanie jest zdominowane przez zieleń urządzoną i zieleń naturalną, bądź też ich zagospodarowanie wiąże się z lokalnymi usługami publicznymi. Granice tych stref wynikają z przeznaczeń terenów w planach miejscowych i mimo, że funkcje te mogą być realizowane w strefach SJ, to jednak zdecydowano się na to, żeby wykluczyć tu ewentualną możliwość funkcji mieszkaniowych. Ponadto, celem też było czytelne oznaczenie na rysunku planu ogólnego terenów dedykowanych zieleni i funkcjom publicznym.

Strefy infrastruktury technicznej (SI) wyznaczono w oparciu o istniejące tereny infrastruktury technicznej adekwatnie do przeznaczeń z obowiązujących planów miejscowych umożliwiających realizację zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną. Do strefy SI przypisany został teren istniejącego parkingu publicznego P&R oraz teren Dworca WKD Podkowa Leśna Główna.

W zakresie stref komunikacyjnych (SK) – wyznaczono te drogi, które stanowią drogi powiatowe i wojewódzkie – w ramach istniejących linii rozgraniczających. Ponadto, przez teren miasta przebiega linia Warszawskiej Kolei Dojazdowej (WKD) i ten teren również został włączony do stref komunikacyjnych SK.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono na terenie istniejącego, funkcjonującego cmentarza, który wskazano również w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz na terenie o przeznaczeniu, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającym realizację cmentarza. W projekcie planu ogólnego miasta Podkowa Leśna wyznaczono 2 strefy cmentarzy (SC).

Pozostałe obszary zakwalifikowano jako strefy otwarte (SO), gdzie w większości nadrzędnym celem było zabezpieczenie terenów przed zabudową, co zapewnia przypisanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w przedziale 80%-100%. Mimo, że ustawa nie nakazuje określenia standardów urbanistycznych w tych strefach to jednak celowo wpisano je, aby nie powodować wątpliwości interpretacyjnych na etapie sporządzania planów miejscowych.

Ze względu na duży udział gruntów leśnych na obszarze miasta, to do każdej strefy planistycznej dopisany został profil „teren lasu”.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz określone dla nich minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnej zabudowy o danej funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy.

Kluczowe znaczenie będzie miało ustalenie szczegółowych parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub – w przypadku jego braku – w decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia te muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, jednocześnie mieszcząc się w granicach określonych przez plan ogólny.

Warto również podkreślić, że wskazany w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – zarówno podstawowy, jak i dodatkowy – obejmuje zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą



mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Co istotne w planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy. Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i nie mieszania "konfliktowych" funkcji.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

Informacje o budynkach znajdujących się na obszarze gminy pozyskane zostały z geodezyjnych baz danych aktualnych na dzień 28.02.2025 r.

Spójność czasowa danych zapewnia poprawność wyznaczenia OUZ oraz jest zgodna z §1 ust. 3 rozporządzenia: „do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy”.

Metoda wycień maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (3\,620\,417,62\,m^2 - 3\,009\,616,57\,m^2) = 152\,700,26\,m^2$$

W mieście Podkowa Leśna, która słynie ze swojego unikalnego charakteru miasta-ogrodu, ruch budowlany realizowany jest przede wszystkim na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednak na terenach znajdujących się poza granicami obowiązujących planów miejscowych wydawane są indywidualne decyzje administracyjne o warunkach zabudowy.

Ze względu na fakt, że nie cały obszar Podkowy Leśnej jest obecnie objęty planami miejscowymi, konieczne było wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Działanie to umożliwi kontynuowanie



procesu inwestycyjnego w trybie decyzji o warunkach zabudowy – do czasu uchwalenia nowych planów.

Generalną zasadą przy wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy było rozszerzenie granic OUZ do granic działek o nr ewid. 15 i 16 (obręb 0002) oraz pozostawienie OUZ w granicach działek o nr ewid. 171/1 i 171/2 (obręb 0002), które znajdują się poza granicami obowiązujących planów miejscowych. „Rezerwa” powierzchniowa terenów (Pp) nie została więc wykorzystana w całości, ponieważ w planie ogólnym miasta Podkowa Leśna obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono na niewielkiej powierzchni (2138,13 m²).

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Ze względu na brak zwartej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w granicach gminy nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Opracowane zapisy i ustalenia zawarte w planie ogólnym miasta Podkowa Leśna mają na celu realizację kluczowych założeń związanych z rozwojem przestrzennym i społeczno-gospodarczym gminy. Priorytetowe działania przewidują:

- **Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego** oraz wyznaczanie nowych terenów budowlanych w sposób wspierający tworzenie zwartych i spójnych jednostek osadniczych, co jednocześnie przeciwdziała niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy.
- **Ukierunkowanie inwestycji gospodarczych** na obszary przeznaczone dla działalności usługowej, co pozwoli na optymalne zagospodarowanie przestrzeni przeznaczonych na cele przemysłowe i usługowe.
- **Harmonizację celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych,**
- **Kompleksowe kształtowanie strategicznych podstaw rozwoju przestrzennego miasta,** które stanowią ramy dla dalszych działań inwestycyjnych, ochronnych i społecznych.

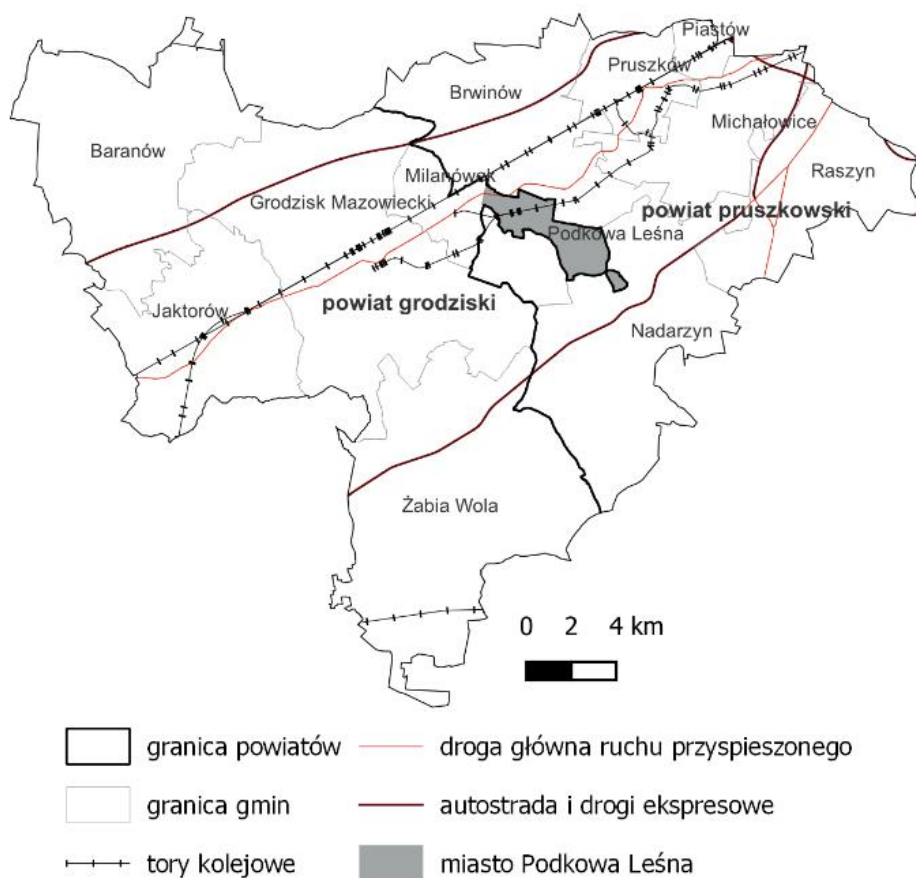
Przyjęte rozwiązania w planie ogólnym miasta Podkowa Leśna są w pełni zgodne z aktualnymi uwarunkowaniami rozwoju gminy, szczegółowo opisanymi w dalszej części dokumentu. Uwzględniają one zarówno istniejące potrzeby lokalnej społeczności, jak i perspektywy dalszego rozwoju przestrzennego i gospodarczego.

1. Położenie i ogólna charakterystyka miasta Podkowa Leśna

Miasto Podkowa Leśna położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie grodziskim. Należy do metropolii warszawskiej i położone jest w tzw. pasmie zachodnim miast wokół miasta stołecznego Warszawy oraz w tzw. paśmie przyrodniczo-kulturowym Warszawskiej Kolei Dojazdowej województwa mazowieckiego. Liczba mieszkańców zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego (dalej GUS) z 2024 r. kształtowała się na poziomie 3 741 mieszkańców.



Rycina 1 Położenie Podkowy Leśnej na tle powiatu grodzkiego i pruszkowskiego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k.

Lasy zdecydowanie dominują w strukturze użytkowania gruntów w Podkowie Leśnej, zajmują ponad ¼ powierzchni miasta (ponad 770 ha). Największy teren leśny w granicach miasta to Las Młochowski, pozostałe tereny leśne znajdują się w zurbanizowanej części miasta i są to: Leśny Park Miejski, Stawisko oraz wiele innych terenów w sąsiedztwie gruntów zabudowanych.

Pośród zabudowy dominują tereny mieszkaniowe, które zajmują powierzchnię ponad 118 ha. Tereny usługowe – publiczne i prywatne (szkoły, przedszkola, centra kultury, galerie handlowe), które zgodnie z ewidencją gruntów i budynków tworzą grupę innych terenów zabudowanych (Bi) zajmują powierzchnię ponad 10 ha. Wśród gruntów zabudowanych i zurbanizowanych znaczne powierzchnie zajmują drogi, tereny kolejowe oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy.



Tabela 9 Użytkowanie gruntów

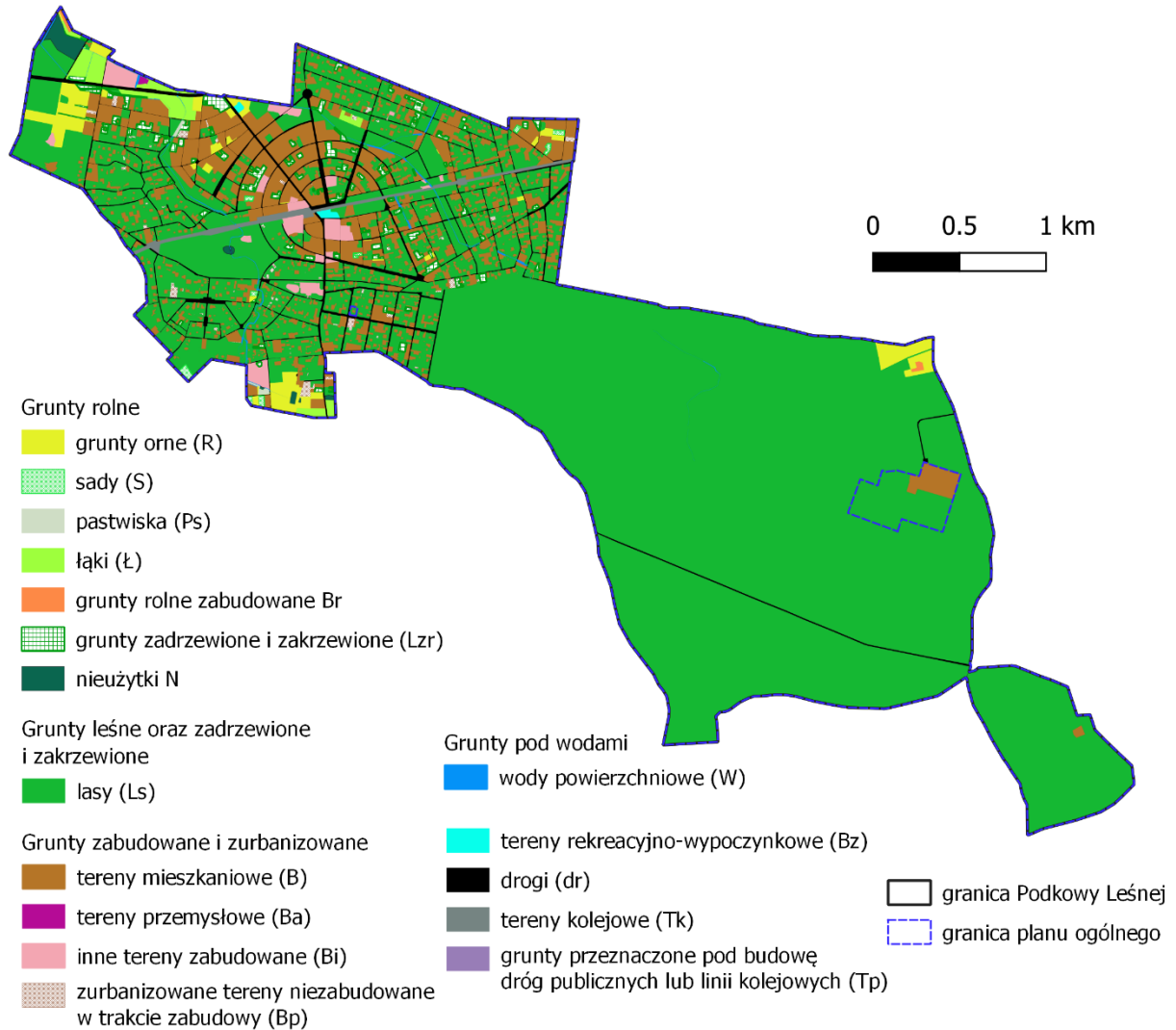
Lp.	Użytek	Powierzchnia [ha]		Udział [%]		
1.	Grunty rolne	43,3	17,0	4,28	1,68	
2.			Sady (S)		1,6	0,16
3.			Pastwiska trwałe (Ps)		0,4	0,04
4.			Łąki trwałe		8,2	0,81
5.			Grunty rolne zabudowane (Br)		0,6	0,06
6.			Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr)		12,1	1,20
7.			Nieużytki (N)		3,4	0,34
8.	Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	Lasy (Ls)	770,0	770,0	76,13	76,13
9.	Grunty pod wodami	Wody powierzchniowe (W)	3,9	3,9	0,39	0,39
10.	Grunty zabudowane i zurbanizowane	194,25	118,3	19,21	11,70	
11.			Inne tereny zabudowane (Bi)		10,6	1,05
12.			Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy (Bp)		4,04	0,40
13.			Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz)		0,8	0,08
14.			Tereny przemysłowe (Ba)		0,3	0,03
15.			Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (Tp)		0,01	0,00
16.			Tereny kolejowe (Tk)		6,8	0,67
17.	Drogi (dr)	53,4	5,28			
SUMA			1011,5		100,0	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie EGiB 2025 r

Tereny zakwalifikowane do gruntów ornych zajmują 17 ha i są rozproszone w kilku miejscach miasta, tj. w obrębie Stawiska, w pobliżu południowej granicy Podkowy Leśnej z Żółwinem oraz w rozproszeniu po północnej stronie torów. Nie są to już jednak tereny uprawiane: w Stawisku stanowią część parku krajobrazowego, pozostałe natomiast stopniowo zarastają. Terenów wód jest niewiele – stanowią niecałe 0,4% miasta. Drogi i tereny kolejowe zajmują prawie 6%. Tabela 9 zawiera szczegółowy podział gruntów na terenie miasta, a rycina 2 ich rozmieszczenie.



Rycina 2 Użytkowanie terenu według ewidencji gruntów i budynków



Źródło: UM Podkowa Leśna – EGiB 2025

2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Zgodnie z treścią Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, wskazano m.in., że w zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych w Planie wskazuje się obszary i obiekty o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- postulowane parki kulturowe:

- obszary miast ogrodów: **Podkowy Leśnej**, Konstancina-Jeziorny, Ząbek.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) zatwierdzonym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. obszar Miasta wchodzi w skład Miejskiego Obszaru Funkcjonalny Warszawy (MOFW).

W strukturze użytkowania ziemi Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy dominują grunty użytkowane rolniczo, zajmując 48% jego powierzchni. Istotną rolę w strukturze przyrodniczej obszaru pełnią lasy, które obejmują 20% powierzchni MOFW. W relacji do całego regionu wyższy jest udział gruntów pod wodami, które zajmują blisko 6% powierzchni (2,3% – woj. mazowieckie). Niższy niż w przypadku województwa mazowieckiego jest udział łąk i pastwisk – 8,9% oraz sadów – 2%. Na obszarze MOFW udział terenów zabudowanych i zurbanizowanych jest wysoki – wynosi 13,3% (woj. mazowieckie – 6,7%). Udział zwartej zabudowy (9,1%) w strukturze użytkowania ziemi jest blisko trzykrotnie wyższy niż w województwie (3,7%). Również tereny przemysłowe i handlowe oraz tereny komunikacyjne obejmują stosunkowo większą powierzchnię miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy w porównaniu z województwem i wynoszą odpowiednio 0,8% i 0,6% powierzchni MOFW (w województwie 0,3% i 0,2%). W strukturze użytkowania ziemi miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy większy udział mają również miejskie tereny zieleni i wypoczynkowe (0,95%) w porównaniu z województwem (0,25%).

W PZPWM przyjęto zintegrowane podejście do prowadzenia polityki rozwoju, wyznaczając obszary funkcjonalne, które zawierają się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+ Innowacyjne Mazowsze. PZPWM określa się obszary funkcjonalne województwa mazowieckiego:

- miejski obszar funkcjonalny Warszawy – układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek; obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Obszar ten wyznaczony w PZPWM według granic regionu statystycznego NUTS2 Warszawskiego stołecznego obejmuje powiaty: **grodziski**, legionowski, miński, nowodworski, otwocki, piaseczyński, pruszkowski, m. st. Warszawa, warszawski zachodni, wołomiński.

Zasady zagospodarowania wyznacza Plan MOFW, będący integralną częścią PZPWM.

Szczególną rolę pełnią kompleksy leśne występujące wokół Warszawy (Puszcza Kampinoska, Lasy Chojnowskie, Lasy Celestynowsko-Otwockie, Las Kabacki, lasy w rejonie Rembertowa, Nieporętu, Biało-brzegów i Radzymina), które wraz z dolinami rzek i terenami otwartymi tworzą obszar o potencjale do kształtowania zielonego pierścienia wokół Warszawy oraz obejmują część terenów o potencjale do kształtowania zielonej infrastruktury województwa mazowieckiego. W bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy położona jest Puszcza Kampinoska oraz lasy Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, które są intensywnie użytkowane turystycznie. Udział gruntów leśnych i zadrzewionych w ogólnej powierzchni MOFW jest wysoki (20%), co ma istotne znaczenie dla funkcjonowania środowiska i warunków życia mieszkańców. W gminach: Izabelin, **Podkowa Leśna** i Zielonka lesistość przekracza 75%.

W zakresie ochrony lasów w Planie MOFW określa się następujące działania:



- leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020¹ oraz w ramach rekultywacji nieużytków w celu przeciwdziałania fragmentacji lasów;
- ograniczanie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;
- uwzględnianie nadrzędności pozaprodukcyjnych funkcji lasów w prowadzeniu gospodarki leśnej, 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 Warszawie oraz w otoczeniu innych miast.

Zasoby dziedzictwa kulturowego MOFW obejmują zabytki objęte formami ochrony prawnej² oraz elementy dziedzictwa ujęte w gminnych ewidencjach zabytków. Formami ochrony objęte są:

- zabytki wpisane do rejestru zabytków, w tym:
 - nieruchome (3 597 zabytków)³, w tym: mieszkalne, sakralne, zieleń, publiczne, obronne, transportowe (zespoły obiektów), zamki, zabytkowe cmentarze, układy przestrzenne, rezydencjonalne, parki, zabytki mające znaczenie symboliczne;
 - ruchome, obejmujące zabytki sztuki i rzemiosła artystycznego;
 - archeologiczne (136 zabytków)⁴, spośród nich najliczniejszą grupę stanowią osady, zabytki o funkcji osadniczej/mieszkalnej oraz cmentarzyska i grodziska.
- zabytki uznane za pomnik historii (wyżej wskazane),
- parki kulturowe: „Ossów Wrota Bitwy Warszawskiej 1920 roku” (gm. Wołomin), Wilanowski Park Kulturowy obejmujący zespół pałacowo-parkowy wraz z obiektami filialnymi (Warszawa, dzielnice Wilanów i Ursynów),
- zabytki ujęte w gminnych ewidencjach zabytków (największą liczbą wpisów charakteryzuje się miasto Warszawa – 11 009 obiektów)⁵.

Ponadto do form ochrony zabytków, zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należą: wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Obiekty zabytkowe znajdujące się na obszarze MOFW posiadają zróżnicowany i często unikatowy charakter, np.: zabytki techniki (Gazownia Warszawska), budowle obronne i fortyfikacyjne (Twierdza Modlin), a także dwory, pałace i parki. Na uwagę zasługuje założenie parkowo-ogrodowe Pałacu w Wilanowie wraz z otoczeniem w postaci terenów rezerwatu przyrody Morysin oraz pól morysińskich. Przykładami zespołów pałacowo-parkowych są również obiekty w Oborach i Kawęczynie- Turowicach. Elementem wyróżniającym obszar funkcjonalny są założenia

¹ Uchwała 18/07 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 lutego 2007 r. w sprawie Programu zwiększania lesistości dla Województwa Mazowieckiego do roku 2020

² Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067).

³ Dane dotyczące liczby zabytków nieruchomych oraz ich klasyfikacji z dnia 31.12.2016 r., Narodowy Instytut Dziedzictwa.

⁴ Dane dotyczące liczby zabytków archeologicznych oraz ich klasyfikacji z dnia 31.12.2016 r., Narodowy Instytut Dziedzictwa.

⁵ Zgodnie z Badaniem nad stanem zabytków w województwie mazowieckim w celu opracowania Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2017-2020. Badanie wykonane w 2017 r. przez MBPR w Warszawie



urbanistyczne. Poza Warszawą wymienić można m.in. układ urbanistyczny i zespół budowlany miasta Konstancin-Jeziorna oraz zespół budowlany tzw. papierni dolnej (kompleks dawnej Mirkowskiej Fabryki Papieru wraz z układem wodnym), układ urbanistyczny i zespół budowlany osiedla robotniczego „Mirków” oraz miasta-ogrody (m.in. Milanówek, **Podkowa Leśna**).

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazów kulturowych w Planie MOFW wskazuje się obszary i obiekty o istotnym znaczeniu dla województwa mazowieckiego z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, położone w granicach MOFW:

- postulowane parki kulturowe:

- obszary miast ogrodów: **Podkowy Leśnej**, Konstancina-Jeziorny, Ząbek.

Inwestycje celu publicznego w zakresie transportu kolejowego ujęte w PZPWM:

- Modernizacja infrastruktury kolejowej linii WKD – poprzez budowę drugiego toru linii kolejowej nr 47 od **Podkowy Leśnej** do Grodziska Mazowieckiego.

Inwestycje celu publicznego w zakresie transportu drogowego ujęte w PZPWM:

- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa – Kamion – zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Przy tworzeniu planu ogólnego miasta Podkowa Leśna uwzględnione zostały uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan ogólny miasta Podkowa Leśna uwzględnia zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego m.in. poprzez wyznaczenie strefy komunikacyjnej w przebiegu istniejącej drogi wojewódzkiej nr 719 oraz linii kolejowej Warszawskiej Kolei Dojazdowej.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono koncepcję miasta-ogrodu, które wpisuje się w uwarunkowania planu województwa, które wskazują jako jeden z celów ochrony środowiska przyrodniczego, ograniczanie degradacji terenów zieleni, w tym ochronę lasów miejskich jako ważnego elementu zielonej infrastruktury, a także ochronę układu urbanistycznego miasta-ogrodu.

Zachowanie terenów leśnych, wyznaczenie licznych stref zieleni i rekreacji oraz przede wszystkim ustalenie bardzo wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w większości stref, w których dopuszcza się zabudowę stanowi także realizację ustaleń ww. dokumentu odnoszącego się do ochrony środowiska przyrodniczego.

Najcenniejsze przyrodniczo obszary, które tworzą system przyrodniczy województwa mazowieckiego, położone w granicach Podkowy Leśnej, czyli rezerwaty przyrody znajdują się w strefach otwartych (2SO i 7SO), w których obowiązuje zakaz zabudowy i 100% udział powierzchni biologicznie czynnej.



3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538).

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Wśród form ochrony przyrody wymienionych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024, poz., 1478 ze zm.) na terenie Podkowy Leśnej występują:

A. rezerваты przyrody:

- Porów Sójek
- Rezerwat im. Bolesława Hryniewieckiego,
- Rezerwat Zaborów im. Witolda Tyrakowskiego

B. obszar chronionego krajobrazu: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

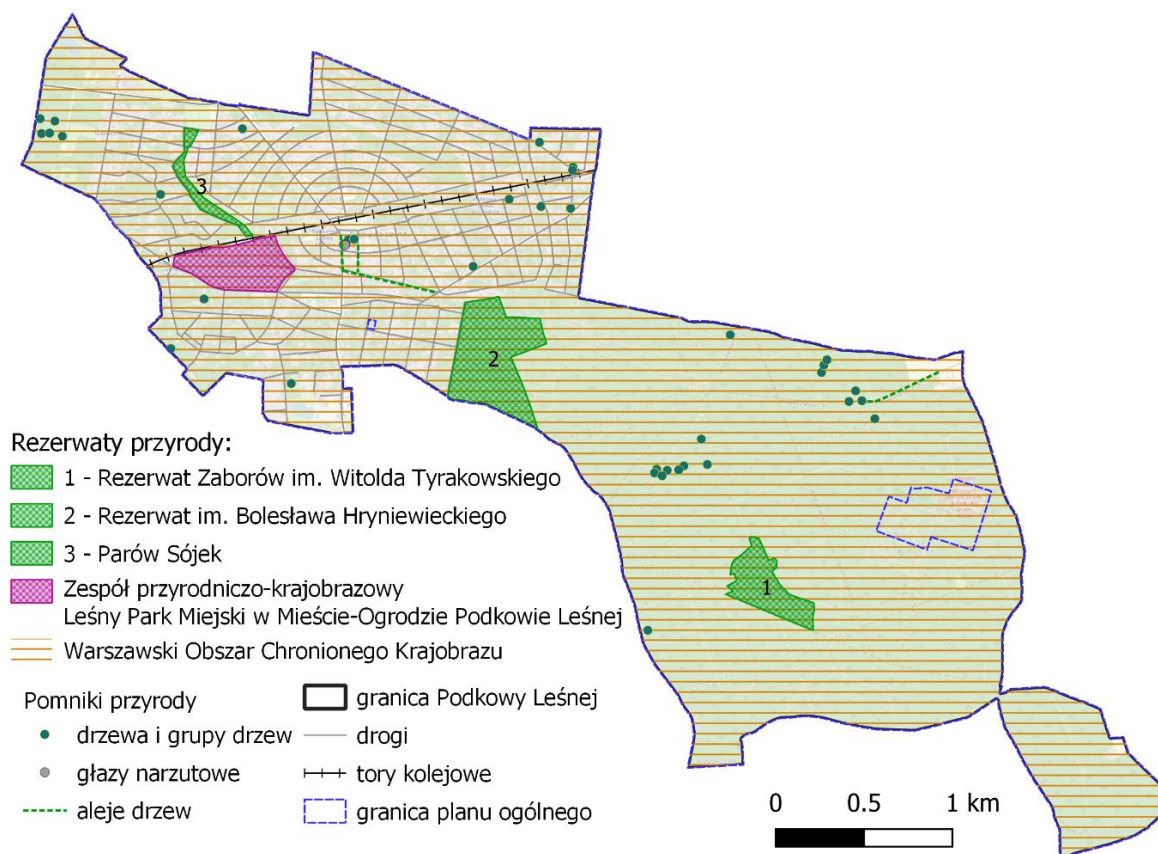
C. zespół przyrodniczo-krajobrazowy: Leśny Park Miejski w Mieście - Ogrodzie Podkowie Leśnej,

D. pomniki przyrody

E. ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Lokalizację poszczególnych obszarowych form ochrony przyrody prezentuje rycina 3.

Rycina 3 Formy ochrony przyrody



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody, <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>



A. Rezerваты przyrody

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy 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.

Na terenie rezerwatów przyrody obowiązują zakazy wymienione w art. 15 ust. 1 ww. ustawy.

- Rezerwat przyrody Parów Sójek znajduje się w północno-zachodniej części Podkowy Leśnej. Utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 sierpnia 1980 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Obszar ten obejmuje Lasy Komunalne o powierzchni 3,84 ha. Celem ochrony jest zachowanie resztki naturalnych lasów liściastych. Omawiany rezerwat nie posiada planu ochrony oraz nie ma aktualnego planu zadań ochronnych⁶. Zgodnie z ww. Zarządzeniem na obszarze rezerwatu zakazuje się:
 - wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego,
 - zmiany stosunków wodnych naruszających w sposób istotny warunki ekologiczne,
 - zbierania ziół leczniczych i innych roślin oraz zbierania owoców i nasion drzew i krzewów, z wyjątkiem nasion na potrzeby odnowienia lasu,
 - pozyskiwania ściółki leśnej i pasania zwierząt gospodarskich,
 - niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin,
 - zanieczyszczania wody i terenu, wzniesienia ognia oraz zakłócania ciszy,
 - stosowania wszelkich środków chemicznych,
 - niszczenia drzew i innych roślin,
 - polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia gniazd, wybierania jaj i piskląt wszystkich gatunków ptaków,
 - umieszczania tablic, napisów i innych znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną rezerwatów,
 - wznoszenia budowli oraz zakładania budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.
- 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 przyrody. 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). Zgodnie z Zarządzeniem na obszarze rezerwatu zabrania się:
 - wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego,

⁶ CRFOP <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewrezerwatprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.RP.384>



- zmiany stosunków wodnych naruszających w sposób istotny warunki ekologiczne rezerwatu,
- zbioru ziół leczniczych i innych roślin oraz zbioru owoców i nasion drzew i krzewów, z wyjątkiem nasion na potrzeby odnowienia lasu,
- pozyskiwania ściółki leśnej i pasania zwierząt gospodarskich,
- niszczenia gleby i pozyskiwania kopalin,
- zanieczyszczania wody i terenu, wzniesienia ognia oraz zakłócania ciszy,
- niszczenia drzew i innych roślin,
- polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt,
- niszczenia gniazd, wybierania jaj i piskląt wszystkich gatunków ptaków,
- umieszczania tablic, napisów i innych znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną rezerwatów,
- wznoszenia budowli oraz zakładania budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych,
- przebywania poza miejscami wyznaczonymi.

Dla ww. rezerwatu utworzono plan ochrony, który obowiązuje 20 lat od momentu jego ogłoszenia. Zgodnie z zapisami planu ochrony (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. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 r., poz. 6546) - obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną, która polega na stosowaniu zabiegów ochronnych z podaniem rodzaju, zakresu i lokalizacji tych działań (wykaz działań ochronnych zawiera załącznik nr 2 do ww. zarządzenia).

Ponadto, w planie ochrony rezerwatu im. Hryniewieckiego zawarte są ustalenia odnośnie miejscowych planów i planu zagospodarowania przestrzennego, dotyczące ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych:

- o 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,
 - o na obszarze rezerwatu należy wykluczyć lokalizację wszelkiej infrastruktury technicznej,
 - o 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,
 - o na terenie rezerwatu nie należy zmieniać dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów⁷.
- 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

⁷ CRFOP <https://crfop.gdos.gov.pl>



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.

Omawiany rezerwat nie posiada planu ochrony. Posiada plan zadań ochronnych, który został ustanowiony zarządzeniem nr 2 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody Zaborów im. W. Tyrakowskiego⁸.

Rezerwat przyrody objęty jest ochroną czynną. Ochrona czynna ekosystemów rezerwatu, zgodnie z ww. planem zadań ochronnych, polegać ma na przeprowadzeniu monitoringu siedlisk przyrodniczych i zbiorowisk roślinnych obszaru rezerwatu wraz z inwentaryzacją zasobów przyrodniczych.

B. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu⁹

Cały obszar Podkowy Leśnej znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, który został utworzony i zmieniany następującymi aktami prawnymi:

- a) utworzony: rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Z 2007 Nr 38, poz. 1053),
- b) zmieniony: rozporządzenie nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 185, poz. 6629),
- c) zmieniony: uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 2013 r. poz. 2486).

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, zwany dalej "Obszarem" obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

Na terenie Obszaru, mając na uwadze zróżnicowanie jego walorów przyrodniczych i krajobrazowych, wyróżnia się następujące strefy:

- 1) strefę szczególnej ochrony ekologicznej obejmującą tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów;
- 2) strefę ochrony urbanistycznej obejmującą wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze;
- 3) strefę "zwykłą" obejmującą pozostałe tereny.

Na terenie Obszaru wprowadza się odrębne ustalenia odnoszące się do każdej z ww. stref oraz szczegółowe ustalenia dotyczące:

- czynnej ochrony ekosystemów leśnych,
- czynnej ochrony ekosystemów lądowych,

⁸ CRFOP, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewrezerwatprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.RP.492>

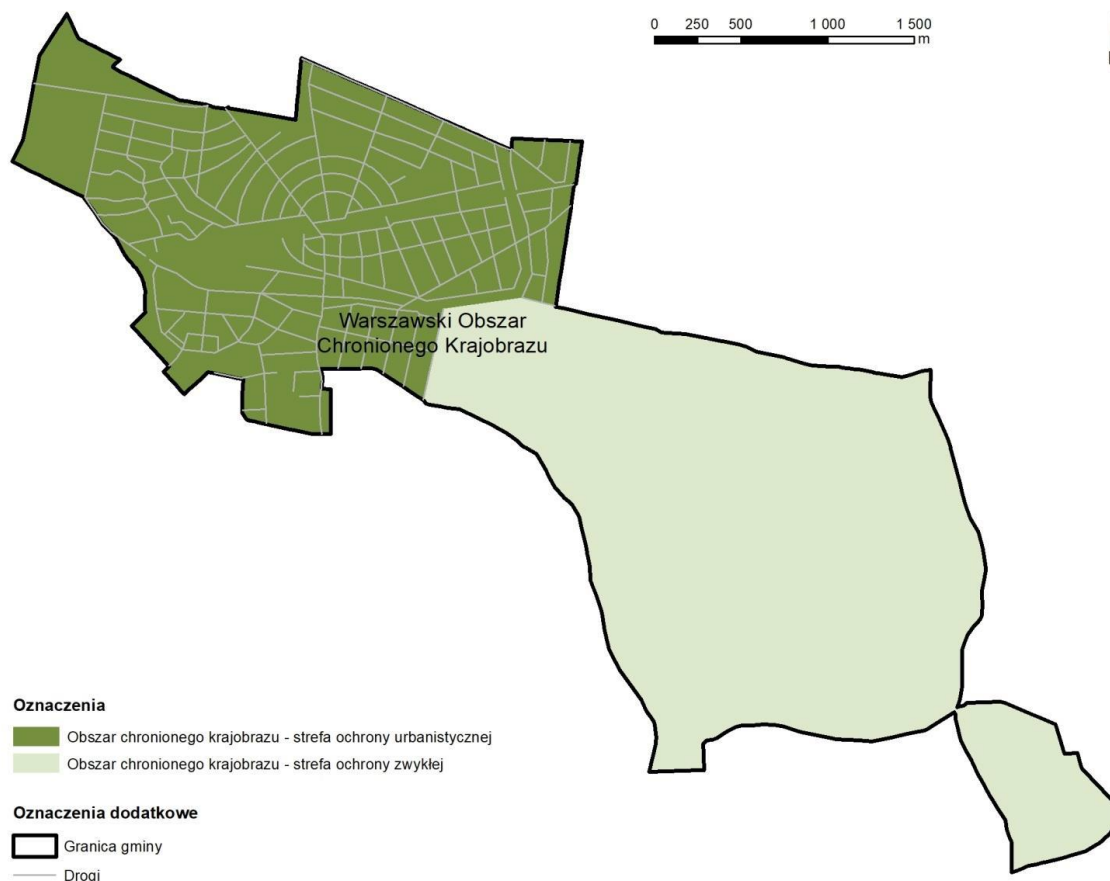
⁹ CRFOP, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.619>



- czynnej ochrony ekosystemów wodnych.

Zurbanizowana część Podkowy Leśnej znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej, która obejmuje wybrany fragment miasta oraz o wzmożonym naporze urbanistycznym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. Pozostała część Podkowy znajduje się w strefie ochrony zwykłej (rycina 4).

Rycina 4 Strefy ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie Podkowy Leśnej



Źródło: SUIKZP Podkowa Leśna 2022 r.

Zgodnie z rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz ze zmianami, 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.),



- 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,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka,
- 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 rybickiej; w przypadku m. st. Warszawy w odniesieniu do lokalizowania obiektów budowlanych zakaz ten obowiązuje w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybickiej.

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 wydobyciu nieprzekraczającym 20 000 m³, jeżeli działalność będzie prowadzona bez użycia materiałów wybuchowych.

C. 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” (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2007 r., Nr 58, poz. 1305).

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.

Celem 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 chronionych.

Na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Leśny Park Miejski w Mieście-Ogrodzie Podkowie Leśnej, zgodnie z ww. rozporządzeniem, w ramach ochrony czynnej ustala się możliwość:

- bieżącej likwidacji nielegalnych wysypisk odpadów,
- działań na rzecz utrzymania 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 kulturowego.



Ponadto, w granicach ww. zespołu przyrodniczo-krajobrazowego obowiązują 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 reklamowych.

D. Pomniki przyrody

Na terenie Podkowy Leśnej występują następujące pomniki przyrody: dwadzieścia siedem drzew, trzy grupy drzew, cztery aleje drzew oraz trzy głązy narzutowe. W poniższych tabelach pogrupowano pomniki przyrody ze względu na przedmiot ochrony.

Tabela 10 Pomniki przyrody - drzewa

Lp.	Gatunek	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Położenie
1.	<i>Tilia cordata</i> <i>Lipa drobnolistna</i>	349	25	Uroczysko Zaborów w odległości około 500m na zachód od siedziby Leśnictwa Podkowa Leśna
2.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	352	24	ul. Sokola 2
3.	<i>Tilia cordata</i> <i>Lipa drobnolistna</i>	302	22	ul. Jeża 1
4.	<i>Tilia cordata</i> <i>Lipa drobnolistna</i>	346	20	ul. Jeża 4A
5.	<i>Tilia cordata</i> <i>Lipa drobnolistna</i>	311	20	ul. Jeża 20
6.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	305	21	róg ul. Bukowej i Cichej (w głębi działki za domem mieszkalnym w drzewostanie)
7.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	300	25	ul. Akacyjowej 3B
8.	<i>Fagus sylvatica</i> Buk zwyczajny (odmiana purpurowa)	215	18	ul. Jaworowa 23
9.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	311	20	Las Młochowski, działka nr 12, obręb 14,



10.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	415	22	ul. Kukułek 8
11.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	471	40	ul. Borowin 13 (wcześniej pomnik grupowy, pozostało 1 drzewo)
12.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	327	22	przy ul. Kwiatowej 30 C i 30E
13.	<i>Betula pendula</i> <i>Brzoza brodawkowata (Brzoza zwiśla)</i>	210	30	Las Młochowski, oddział 355
14.	<i>Fagus sylvatica</i> Buk zwyczajny	226	20	ul. Sosnowa 9
15.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	270	20	ul. Storczyków 40
16.	<i>Tilia cordata</i> <i>Lipa drobnolistna</i>	474	30	Uroczysko Zaborów w odległości około 430 m na zachód od siedziby Leśnictwa Podkowa Leśna
17.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	290	29	Las Młochowski, oddział nr 353, dz. nr ewid. 4, obręb 14
18.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	290	30	Las Młochowski, oddział nr 346, dz. nr 1, obręb ewid. 14
19.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	310	29	Las Młochowski, oddział nr 353, dz. nr 4, obr. ewid. nr 14
20.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	310	30	Las Młochowski, oddział nr 352, dz. nr 7, obręb ewid. nr 14
21.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	334	28	Las Młochowski, oddział nr 353, dz. nr 4, obręb ewid. nr 14
22.	<i>Tilia cordata</i> <i>Lipa drobnolistna</i>	367	33	Las Młochowski, oddział nr 355, dz. nr 8, obręb ewid. nr 13
23.	<i>Tilia cordata</i> <i>Lipa drobnolistna</i>	390	30	Las Młochowski, oddział nr 366, dz. nr 8, obręb ewid. nr 15
24.	<i>Tilia cordata</i> <i>Lipa drobnolistna</i>	395	29	Las Młochowski, oddział nr 355, dz. nr 8, obręb ewid. nr 13
25.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	298	29	Las Młochowski, oddział nr 355, dz. nr 8, obręb ewid. nr 13
26.	<i>Tilia cordata</i> <i>Lipa drobnolistna</i>	237	30	Las Młochowski, oddział nr 355, dz. nr 8, obręb ewid. nr 13
27.	<i>Carpinus betulus</i> Grab zwyczajny	193	21	Las Młochowski, oddział nr 355, dz. nr 8, obręb ewid. nr 13

Źródło: Opracowanie własne na podstawie CRFOP, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>.

Tabela 11 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. Akacyjowa 39/41, na tyłach Urzędu Miasta



2.	<i>Pinus sylvestris</i> Sosna zwyczajna	5	279, 226, 251, 257, 254	18-20	ul. Gołębia 1A, Muzeum im. A. i J. Iwaszkiewiczów w Stawisku
3.	<i>Quercus robur</i> Dąb szypułkowy	3	297, 243, 220	22, 25, 26	Las Młochowski, oddział 355, dz. nr 8, obręb ewid. nr 13

Źródło: Opracowanie własne na podstawie CRFOP, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>.

Tabela 12 Pomniki przyrody - aleje drzew

Lp.	Gatunek	Liczba [szt.]	Obwód [cm]	Wysokość [m]	Położenie
1.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna <i>Carpinus betulus</i> Grab zwyczajny	125	140-220	10-24	Las Młochowski, szlak czerwony od leśniczówki
2.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	191	180-250	24-28	ul. Lipowa
3.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	25	160-230	16-22	ul. Kościelna
4.	<i>Tilia cordata</i> Lipa drobnolistna	38	180-230	16-22	ul. Jana Pawła II

Źródło: SUIKZP miasta Podkowa Leśna 2022 oraz Opracowanie ekofizjograficzne miasta Podkowa Leśna 2018.

Tabela 13 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

Źródło: Opracowanie własne na podstawie CRFOP, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>.

Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu (art. 40 ust.2 ustawy o ochronie przyrody).

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2009 r. Nr 124, poz. 3635) 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.

W ramach ochrony czynnej ustala się możliwość dokonywania zabiegów:



- pielęgnacyjno-zabezpieczających zgodnych z ogólnie przyjętymi zasadami chirurgii drzew w stosunku do tworów przyrody żywej,
- ochronnych w celu przywrócenia naturalnego stanu w stosunku do tworów przyrody nieożywionej.

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.

Pomniki przyrody ustanowione na terenie miasta Podkowa Leśna zostały powołane różnymi aktami prawnymi, stąd szczegółowe ustalenia zostały zawarte w aktach powołujących pomniki przyrody.

E. Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Ochrona gatunkowa ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony gatunków roślin, zwierząt i grzybów dziko występujących na terenie kraju lub innych państw członkowskich Unii Europejskiej rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest stroną oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej.

W celu ochrony ostoi i stanowisk roślin lub grzybów objętych ochroną gatunkową lub ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową regionalny dyrektor ochrony środowiska może ustalać strefy ochrony w drodze decyzji administracyjnej, na podstawie art. 60 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W stosunku do gatunków objętych ochroną obowiązują zakazy określone w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Zapisy planu ogólnego gminy w sposób ramowy odnoszą się do form ochrony przyrody znajdujących się na obszarze opracowania. Wszelkie nowe plany miejscowe bądź decyzje o warunkach zabudowy, będą musiały być zgodne z ustaleniami funkcjonalnymi i pod względem parametrów zabudowy. Szczegółowe ustalenia i zakazy będą zawierały nowe plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy, podlegające uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Ponadto dla ochrony rezerwatów przyrody wyznaczona została strefa otwarta.

Tym samym ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. formy ochrony przyrody.



3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

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, która dotyczy obszaru zasilania ujęcia wody.

Na terenie strefy ochronnej obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, a w ramach nakazów należy:

- odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarować teren zielenią,
- odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

W gminie Podkowa Leśna znajdują się trzy ujęcia wód, które położone są w Parku Miejskim. Ujęcie nr 1 znajduje się przy stawie w parku, natomiast ujęcie nr 2 i 3 znajduje się w pobliżu ul. Kwiatowej. Ujęcia są objęte ochroną bezpośrednią i ich strefy ochronne to tereny ogrodzone wokół ujęć.

Teren Parku Miejskiego ujęty został w strefie zieleni i rekreacji (SN). Każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, tym samym ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. strefy ochronne ujęć wód.



3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Podkowa Leśna położona jest na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych o numerze 2151 – subniecka warszawska – część centralna. Zbiornik ten jest nieudokumentowany (wstępnie rozpoznany), powierzchnia zbiornika wynosi 17 500 km². Szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 145 tys. m³/dobę, natomiast średnia głębokość ujęć – 180 m¹⁰.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

3.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Dziedzictwo kulturowe w Podkowie Leśnej tworzą liczne obiekty posiadające wartości historyczne, artystyczne lub naukowe. W 1981 r. układ urbanistyczny, zabudowa i zieleń miasta zostały objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków i do dziś wyróżniają Podkowę Leśną – Miasto Ogród na tle okolicznych miejscowości oraz całego regionu.

Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków

W Podkowie Leśnej są trzy obszary wpisane do rejestru zabytków. Układ urbanistyczny, zabudowa i zieleń Miasta Ogródu Podkowa Leśna, projektu architekta Antoniego Jawornickiego z 1925 roku, wpisana do rejestru zabytków ze względu na unikatowość tego typu rozwiązania. We wpisie do rejestru zabytków podkreślono wyróżniające się wysokie walory urbanistyczne, architektoniczne i rekreacyjne miasta, którego korzenie sięgają przeszło 100 lat, i które do dziś posiada czytelny i przejrzysty układ urbanistyczny.

Wśród obszarów wpisanych do rejestru zabytków znajduje się również Park krajobrazowy w Stawisku oraz Leśny Park Miejski.

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

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

¹⁰ POŚ dla miasta Podkowa Leśna na lata 2021-2024 z perspektywą do 2028 r.



Tabela 14 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

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa, https://nid.pl/wp-content/uploads/2025/02/MAZ-woj-rej_31.01.2025.pdf, <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1130>

Poza układem urbanistycznym oraz parkami do rejestru wpisanych jest 13 obiektów Muzeum Iwaszkiewiczów 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 wnętrz¹¹. Niegdyś dom Iwaszkiewiczów, po ich śmierci (Anny zm. 23 sierpnia 1979 roku, Jarosława zm. 2 marca 1980 roku), zgodnie z wolą pisarza wyrażoną w testamencie, stał się własnością państwa polskiego i przeznaczony został na Muzeum im. Anny i Jarosława Iwaszkiewiczów.

Ponadto w rejestrze zabytków znajduje się murowano-drewniany budynek dawnego Kasyna, które stanowi przykład podwarszawskiej architektury budynków użyteczności publicznej początku XX wieku¹².

Najliczniejsze w rejestrze zabytków w Podkowie Leśnej są wille wraz z ogrodem lub obiektami towarzyszącymi. Murowana willa przy ulicy Bukowej 24 stanowi przykład budownictwa willowego w stylu dworskim okolic Warszawy z okresu dwudziestolecia międzywojennego. Zachowała oryginalny układ pomieszczeń i detal architektoniczny¹³. Za przykłady założeń willowo-ogrodowych z międzywojnia na terenie miasta-ogrodu uznano także: Willę Krywojta w stylu dworskim wraz z otoczeniem¹⁴, willę przy Lipowej 11 wraz z ogrodem o tarasowym układzie ze śladami pergoli i skalniaków¹⁵ oraz willę Renata o rezydencjonalnym charakterze¹⁶. Jako przykład zabudowy letniskowej otoczonej drzewostanem ogrodowo-parkowym do rejestru zabytków wpisano willę z modrzewiowych bali przy ulicy Słowackiego 5¹⁷. Podobnie: willa Aida, zbudowana dla rodziny Lilpopów, modrzewiowy dworek pełniący pierwotnie funkcje domu letniego. W latach 1922-1928 zamieszkiwana była przez Jarosława i Annę Iwaszkiewiczów. 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 drewnianej¹⁸.

¹¹ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLIV-680/8/67 z dnia 22.02.1967 r.

¹² Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1182/1100/81 z dnia 29.06.1981.

¹³ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1353/1247/88 z dnia 16.06.1988.

¹⁴ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1440/1794/90 z dnia 30.07.1990.

¹⁵ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KLVIII/1446/2538/90 z dnia 20.11.1990.

¹⁶ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków KL VIII/1489-A/1271/91 z dnia 10.06.1991.

¹⁷ Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków WKZ/14/718/99 z dnia 11.08.1999.

¹⁸ Decyzja nr 642/2010 w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków z dnia 07.07.2010 r.



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 stolarskim¹⁹.

W 2019 r. do rejestru zabytków została wpisana willa Jókawa – budynek wg projektu arch. Rzepeckiego, wzniesiony w 1928 r., w charakterystycznym dla drewnianych obiektów letniskowych eklektycznym, malowniczym stylu z elementami architektury dworskiej i zakopiańskiej, z przeznaczeniem na pensjonat letni.

W 2021 r. w rejestrze zabytków umieszczono willę Hel, a w 2022 r. willę Bertoniego, która została wybudowana w połowie lat 20-tych. W 2023 r. wpis do rejestru otrzymał pensjonat Przedwiośnie, który stanowi przykład domu drewnianego z elementami zakopiańskimi.

Tabela 15 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
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 z ogrodem	Jana Pawła II	79	10	1932 - 1935	A-1644 z 2021-07-01
12.	Willa Bertoniego z terenem posesji	Storczyków	75	8	1927 - 1928	A-1731 z 2022-09-13

¹⁹ Decyzja nr 1581/2017 w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków z dnia 12.12.2017 roku.



13.	Pensjonat Przedwojsnie	Parkowa	65	8	1928 r.	A-1781 z 2023-12-05
-----	------------------------	---------	----	---	---------	---------------------

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa, https://nid.pl/wp-content/uploads/2025/02/MAZ-woj.-rej_31.01.2025.pdf

Tabela 16 Wykaz stanowisk archeologicznych

Lp.	stanowisko	kultura	ewidencja
1.	059-063/2	przeworska	1988
2.	059-063/12	przeworska	1988
3.	059-063/13	przeworska	1988
4.	059-063/14	przeworska	1988
5.	059-063/26	łużycka	1988

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa, https://nid.pl/wp-content/uploads/2025/02/MAZ-woj.-rej_31.01.2025.pdf

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego ww. obiekty ujęte zostały w strefie planistycznej odpowiadającej istniejącej na danym terenie funkcji. Nie zmieniono funkcji aktualnego zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są ww. zabytki. Plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego. Przyjęte parametry korespondują z chronionymi formami zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają adaptację do nowych funkcji, zapewniających trwałe zachowanie wartości kulturowych. Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Wszelkie nowe plany miejscowe bądź decyzje o warunkach zabudowy, będą musiały być zgodne z ustaleniami funkcjonalnymi jak i pod względem parametrów zabudowy. Szczegółowe ustalenia konserwatorskie będą zawierały plany miejscowe i decyzje o warunkach zabudowy, podlegające uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, tym samym ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. zabytki objęte formami ochrony.

3.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z obowiązującymi przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru gminy uchwała się plan ogólny, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Na terenie gminy Podkowa Leśna zlokalizowane są tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa o łącznej powierzchni około 17,2 ha. Tereny te, w świetle obowiązujących przepisów prawa, stanowią tereny wyłączone z zakresu prowadzenia polityki przestrzennej przez samorząd gminy i z mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłączone są z granic planu ogólnego miasta Podkowa Leśna. Nadzór nad ich zabudową i zagospodarowaniem sprawuje administracja rządowa.



Dla terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa brak jest ustanowionych stref ochronnych.

3.12. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

3.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

3.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

3.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III.

Tereny zakwalifikowane do gruntów ornych zajmują około 17 ha i są rozproszone w kilku miejscach miasta, tj. w obrębie Stawiska, w pobliżu południowej granicy Podkowy Leśnej z Żółwinem oraz w rozproszeniu po północnej stronie torów. Nie są to już jednak tereny uprawiane: w Stawisku stanowią część parku krajobrazowego, pozostałe natomiast stopniowo zarastają.

Lasy zdecydowanie dominują w strukturze użytkowania gruntów w Podkowie Leśnej, zajmują ponad 3/4 powierzchni miasta (ponad 770 ha). Największy teren leśny w granicach miasta to Las Młochowski, pozostałe tereny leśne znajdują się w zurbanizowanej części miasta i są to: Leśny Park Miejski, Stawisko oraz wiele innych terenów w sąsiedztwie gruntów zabudowanych.

Sposób delimitacji stref wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Teren Lasu Młochowskiego oraz zielony pierścień miasta ujęte zostały strefą planistyczną – strefa otwarta. Ponadto do każdej strefy planistycznej przypisany został profil funkcjonalny: teren lasu, tym samym ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. grunty leśne.

3.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

3.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie miasta Podkowa Leśna nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego



4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Miasto Podkowa Leśna wyróżnia się stosunkowo niewielką skalą (3 741 mieszkańców – GUS 2024 r.) przy jednoczesnym bardzo wysokim standardzie infrastruktury społecznej, realizując zarówno nowoczesne inwestycje jak i aktywność obywatelską skierowaną do różnych grup społecznych. Na terenie miasta Podkowa Leśna funkcjonują następujące obiekty:

oświatowe

- Przedszkole Miejskie im. Krasnala Hałabały przy ulicy Miejskiej 7,
- niepubliczny punkt przedszkolny Moje przedszkole przy ulicy Brwinowskiej 10,
- niepubliczny punkt przedszkolny Montessoriańscy Odkrywcy przy ulicy Borsuczej 17,
- niepubliczny punkt przedszkolny Na Akacjowej przy ulicy Akacjowej 8,
- niepubliczny punkt przedszkolny Klub Rodzinny Ihaha przy ulicy Bluszczowej 1,
- niepubliczny punkt przedszkolny Klub Rodzinny Ihaha przy ulicy Kwiatowej 15,
- Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Warszawy, przy ulicy Jana Pawła II 20,
- niepubliczna szkoła podstawowa – społeczna nr 57 Klubu Inteligencji Katolickiej przy ulicy Modrzewiowej 41,
- liceum: niepubliczne – Podkowieńskie Społeczne Liceum Ogólnokształcące nr 60 przy ulicy Wiewiórek 2/4,
- szkoła policealna: niepubliczna – medyczna przy ulicy Modrzewiowej 45.

kulturowe

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

Sportowo-rekreacyjne

- Klub Jeździecki Podkowa Leśna i Towarzystwo Krzewienia Kultury Fizycznej (TKKF) Ognisko Podkowa 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, teqball).

Ponadto, na terenie miasta Podkowa Leśna funkcjonuje Ośrodek Pomocy Społecznej.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego ww. obiekty infrastruktury społecznej ujęte zostały w strefie planistycznej – strefa usługowa (SU) lub strefa zieleni i rekreacji (ZN) z odpowiednim profilem dodatkowym oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, której podstawowy profil funkcjonalny zawiera teren usług, tym samym ustalenia planu ogólnego uwzględniają rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej.



4.2. Infrastruktura transportowa

Przez północno-zachodnią część Podkowy Leśnej przebiega istotny szlak komunikacyjny o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym – droga wojewódzka nr 719, łącząca Warszawę z Pruszkowem, Milanówkiem, Grodziskiem Mazowieckim, Żyrardowem i Kamionem. Jest to droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP). Z centrum miasta łączy ją droga powiatowa – ulica Brwinowska.

Większość ulic w granicach miasta ma status dróg publicznych, co zapewnia mieszkańcom bardzo dobry dostęp do infrastruktury drogowej.

Na terenie Podkowy Leśnej znajdują się trzy przystanki Warszawskiej Kolei Dojazdowej (WKD): Podkowa Leśna Zachodnia, Podkowa Leśna Główna i Podkowa Leśna Wschodnia. WKD to kolej pasażerska, która umożliwia wygodne połączenia z Warszawą, Grodziskiem Mazowieckim, Milanówkiem i Pruszkowem.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego droga wojewódzka nr 719 i droga powiatowa (których linie rozgraniczające odpowiadają faktycznemu przebiegowi drogi) oraz przebieg WKD zostały ujęte w strefie planistycznej – strefa komunikacyjna (SK). Ponadto każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren komunikacji, zatem pozostałe istniejące i planowane drogi i obiekty będą zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Wyjaśnia się ponadto, że na części działki o nr ewid. 1/1 (obręb 0007) zlokalizowany jest parking park nad ride, dla którego ustalona została strefa SI, która w profilu funkcjonalnym zawiera teren komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej.

4.3. Infrastruktura techniczna

W sieć wodociągową i sieć kanalizacyjną wyposażony jest cały obszar miasta. Zaopatrzenie w gaz odbywa się poprzez gazociąg średniego ciśnienia (droga wojewódzka nr 719). 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.

Na części działki o nr ewid. 6/1 (obręb 0003) znajdują się infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji, zaś na działce o nr ewid. 140 (obręb 0003) znajduje się teren ochrony bezpośredniej stacji uzdatniania wody.

Każda strefa planistyczna posiada w profilu funkcjonalnym teren infrastruktury technicznej, tym samym ustalenia planu ogólnego uwzględniają rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej. Ponadto dla ww. części działki o nr ewid. 6/1 (obręb 0003) oraz dla terenu ochrony bezpośredniej stacji uzdatniania wody ustalona została strefa infrastrukturalna (SI).



5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Największy wpływ na specyfikę krajobrazu danego obszaru ma pokrycie terenu – to ono odzwierciedla pozostałości naturalnych zasobów środowiska, jak również długookresową działalność człowieka. Tereny leśne, wody powierzchniowe, tereny użytkowane rolniczo i zainwestowane to główne komponenty przestrzeni wpływające na charakter krajobrazu.

Obok zasobów przyrodniczych elementem wyróżniającym się i mającym wpływ na charakter krajobrazu jest dziedzictwo kulturowe.

Obecny wizerunek każdego obszaru to nie tylko zasoby przyrodnicze czy kulturowe, ale także cały szereg elementów, które są symbolami współczesnego rozwoju społeczno-gospodarczego regionu. Na kreowanie krajobrazu wpływ mają sieci dróg i linii kolejowych, napowietrzna infrastruktura techniczna, stacje telefonii komórkowej i nadawczej, duże kompleksy przemysłowe i handlowe oraz działania inwestycyjne związane z budownictwem mieszkaniowym. Wszystkie te elementy są wyznacznikami mającymi zasadniczy wpływ na współczesny obraz przestrzeni i często decydują o jakości krajobrazu i jego kondycji.

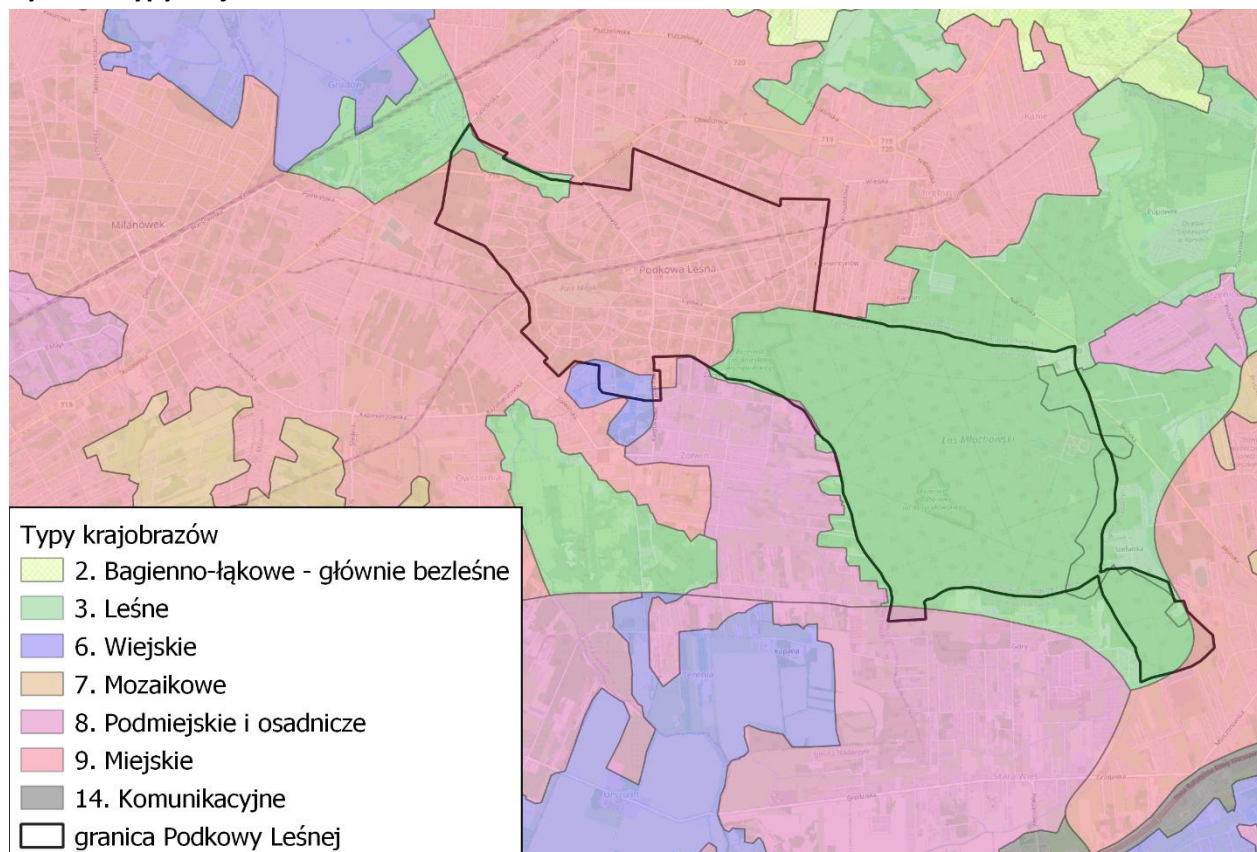
Dokumentem identyfikującym i waloryzującym oraz wskazującym sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego) jest, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym audyt krajobrazowy, który obowiązkowo należy przeprowadzić przynajmniej raz na 20 lat dla województwa.

Audyt krajobrazowy stanowi podstawę do podejmowania działań w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu poprzez uwzględnienie wniosków i rekomendacji w dokumentach planistycznych szczebla regionalnego i lokalnego. Zapisy audytu krajobrazowego wzmacniają także ochronę krajobrazu na obszarach objętych ochroną prawną.

W ramach audytu wyznacza się m.in. krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe.



Rycina 5 Typy krajobrazów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

W dniu 26 marca 2024 r. Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwalił Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego (Uchwała Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego). Położenie miasta Podkowa Leśna na tle wyznaczonych krajobrazów prezentuje rycina 5.

W granicach Podkowy Leśnej (rycina 6) zidentyfikowano 8 krajobrazów, sklasyfikowanych do 6 różnych podtypów krajobrazu (numeracja zgodnie z klasyfikacją typologiczną przyjętą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych Dz. U. 2024.537):

A. Krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka

3. Krajobraz leśny

– Podtyp 3a. Z przewagą siedlisk borowych

Tło krajobrazowe tworzą lasy (o powierzchni powyżej 100 ha) o następujących typach siedliskowych lasu: Bs, Bśw, Bw, BMśw, BMw, BMwyżśw, BMwyżw, BWG, BGśw, BMGśw, BMGw oraz grunty leśne czasowo odlesione i drogi leśne (grunty leśne trwale niezalesione, w szczególności wody, zabudowania oraz grunty nieleśne w kompleksie lasów należy traktować jako elementy przestrzenne krajobrazu).

– Podtyp 3b. Z przewagą siedlisk lasowych



Tło krajobrazowe tworzą lasy (o powierzchni powyżej 100 ha) o następujących typach siedliskowych: Lw, Lśw, LMw, LMśw, LMwyżśw, LMwyżw, Lwyżśw, Lwyżw, LGśw, LGw, LMGśw, LMGw oraz grunty leśne czasowo odlesione i drogi leśne (grunty leśne trwale niezalesione - np. wody, zabudowania oraz grunty nieleśne w kompleksie lasów należy traktować jako elementy przestrzenne krajobrazu).

B. Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka

8. Krajobraz wiejski:

- **Podtyp 6a.** Sztuczne zbiorniki wodne

Tłem krajobrazowym są kompleksy zbiorników, w szczególności stawów hodowlanych, zbiorników przeciwpowodziowych, retencyjnych, rekreacyjnych, z regulowanym przez człowieka poziomem wody, wraz z bezpośrednio z nimi związanymi obwałowaniami (groble) i systemami zasilania lub odwadniania.

9. Krajobraz podmiejski:

- **Podtyp 8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim**

Tłem krajobrazowym jest wyodrębniona z otoczenia intensywna i zwarta zabudowa, głównie o charakterze wiejskim, z dominującą funkcją mieszkaniową. Z dawnego funkcjonalnego układu rolniczego zachowały się głównie: układ siedliska, ogrody przydomowe oraz zarastające ugory.

- **Podtyp 8d.** Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych

Tłem krajobrazowym są pofragmentowane i perforowane kompleksy zabudowy osadniczej, zarówno starsze, jak i współczesne (tzw. osiedla deweloperskie) złożone w szczególności ze standaryzowanych architektonicznie zespołów obiektów mieszkalnych, z systemem dróg dojazdowych w mozaice z gruntami rolnymi (mogą być nadal użytkowane rolniczo), tzw. urbanizacja łańcowa lub urbanizacja skupiona.

C. Krajobrazy kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka

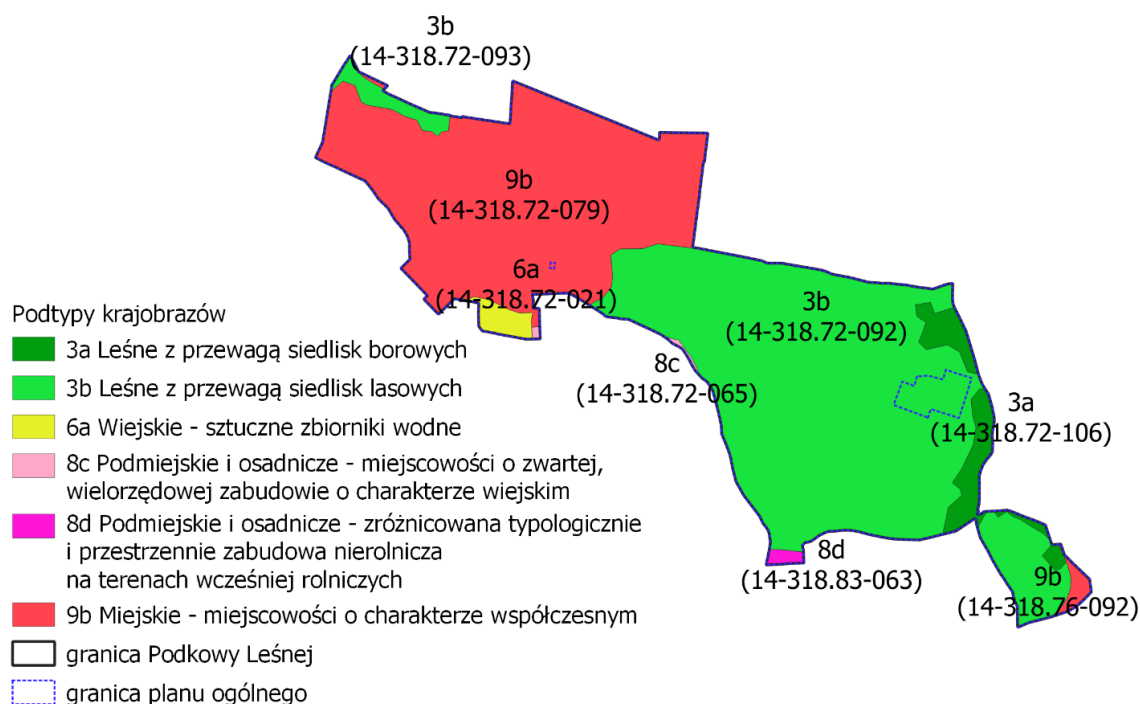
9. Krajobraz miejski:

- **Podtyp 9b** - Miejscowości o charakterze współczesnym

Tłem krajobrazowym jest wyodrębniona z otwartego otoczenia intensywna i zwarta, wielkoobszarowa zabudowa o cechach osadniczych miejskich (w szczególności kilkukondygnacyjna); jednostka złożona ze współczesnych obiektów architektury osadniczej oraz zabudowań o funkcjach publicznych, możliwy plac centralny o funkcjach rynku.



Rycina 6 Podtypy krajobrazu w Podkowie Leśnej



Źródło: Opracowanie własne na podstawie na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Największy udział w powierzchni miasta zajmują krajobrazy leśne (podtyp 3a i 3b), które łącznie obejmują ponad 58% areału. Zabudowana część miasta została sklasyfikowana jako krajobraz miejski o charakterze współczesnym i zajmuje powierzchnię prawie 40%. Pozostałe krajobrazy mają niewielki udział w powierzchni miasta (tabela 17).

Tabela 17 Typy i podtypy krajobrazów

Kod krajobrazu	Typ krajobrazu	Podtyp	Nazwa podtypu	Powierzchnia w ha	Udział procentowy
14-318.72-106	3. Leśne	3a	z przewagą siedlisk borowych	40,45	4,0
14-318.72-092	3. Leśne	3b	z przewagą siedlisk lasowych	538,28	53,2
14-318.72-093	3. Leśne	3b	z przewagą siedlisk lasowych	14,79	1,5
14-318.72-021	6. Wiejskie	6a	sztuczne zbiorniki wodne	11,01	1,1
14-318.72-065	8. Podmiejskie i osadnicze	8c	miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim	1,98	0,2
14-318.83-063	8. Podmiejskie i osadnicze	8d	zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych	3,39	0,3
14-318.76-092	9. Miejskie	9b	miejscowości o charakterze współczesnym	6	0,6
14-318.72-079	9. Miejskie	9b	miejscowości o charakterze współczesnym	394,99	39,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.



Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz. U. 2024.537) dla krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznacza się rekomendacje i wnioski.

Na terenie Podkowy Leśnej nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych, ale położone są obszary, dla których takie rekomendacje i wnioski się wskazuje, należą do nich: rezerwaty przyrody oraz obszar chronionego krajobrazu.

W Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego podkreślono, że „**formułując zatem rekomendacje i wnioski, skoncentrowano się przede wszystkim na zachowaniu obszarów objętych ochroną prawną, przeciwdziałaniu utracie ich walorów przyrodniczo-krajobrazowych, a także dążeniu do poprawy ich stanu. Ponadto postuluje się przestrzeganie zaleceń obowiązujących planów ochrony, ze szczególnym uwzględnieniem wskazanego zakresu prac związanych z ochroną przyrody i kształtowaniem krajobrazu, w tym dotyczących stref ochrony krajobrazów. Rekomendowane jest również uchwalanie nowych planów ochrony oraz aktualizowanie dokumentów, których okres obowiązywania dobiega końca**”²⁰.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego Miasta Podkowy Leśnej zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. W opracowaniu tym dokonano charakterystyki poszczególnych elementów środowiska wraz z ich wzajemnymi powiązaniem, zidentyfikowano i oceniono stan oraz funkcjonowanie przyrodniczego systemu, a także określono wskazania do dalszego rozwoju. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych ustaleń planu uwzględnione zostały zidentyfikowane wnioski w opracowaniu ekofizjograficznym.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

²⁰ Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>



Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. (3 741 osób). W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozą ludności na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców miasta Podkowa Leśna w 2044 r. zwiększy się do poziomu 4 186 osób.

$$M_{20} = 4\ 186 + 4\ 186 \times 5\% = 4\ 395,3 \text{ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Mieście Podkowa Leśna wynosi 229 261 m².

$$PUM_0 = 229\ 261 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 ww. Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że w Mieście Podkowa Leśna:

$$P_0 = 61,3 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} = 55,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 45,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Biorąc pod uwagę powyższe dane i dynamikę zmiany powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczono wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_{20} = 3 \times 61,3 - 2 \times 55,4 = 73,1 \text{ m}^2/\text{os.}$$



Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście Podkowa Leśna (ZAP)

$$\mathbf{ZAP = 4395,3 - 229261 / 73,1 = 4395,3 - 3136,3 = 1259}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście Podkowa Leśna wynosi **1259 os.**

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zgodnie z art. 13d. ust. 2 ww. w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (dla miasta Podkowa Leśna można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od 881 do 1637 osób).

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$\mathbf{881 os. < Ch < 1637 os.}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ i SW w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

Do obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz BDOT1000, które poddano weryfikacji o ortofotomapę oraz wizję w terenie. W granicach obowiązujących planów miejscowych, a także w granicach obszarów uzupełnień zabudowy, wskazane zostały luki w ramach terenów, na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej. Powierzchnie oznaczonych terenów umniejszone zostały o wskaźnik korygujący, taki jak wskaźnik określający, ile % z tych obszarów przeznaczone mogą zostać pod usługi (z uwagi na to, że w profilu funkcjonalnym dla strefy SJ występują tereny usług).

8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Podkowa Leśna wynosi **2883,7 m²**. Przypisany został wskaźnik korygujący z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w mieście, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne mieszkaniowe o charakterze miejskim (strefy SW i SJ, które posiadają w profilu podstawowym teren usług) wynosi **3 182 932 m²**. Powierzchnia wyznaczonych stref usługowych oraz stref zieleni i rekreacji, które również obejmują pewnego rodzaju usługi w mieście Podkowa Leśna wynosi **95 378 m²**, co stanowi ok. 3,0% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,97**. Tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy miasta Podkowy Leśnej, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i w strefach wielofunkcyjnych z



zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest stosunkowo niewielki. Kolejno powierzchnia luk została pomnożona przez ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy. Następnie zastosowano wskaźnik do obliczenia maksymalnej powierzchni użytkowej (przyjęto wskaźnik korygujący wynoszący 0,7). Wskaźnik 0,7 został ustalony w oparciu o analizę typowych projektów architektonicznych, w których stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonych na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej do powierzchni całkowitej kondygnacji zbliżony jest do wartości 0,7. Po uzyskaniu powierzchni użytkowej terenu mieszkaniowego wynik został podzielony przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie (zgodnie z najnowszymi danymi za rok 2024).

Tabela 18 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Podkowa Leśna.

Strefa	Powierzchnia luk (w m ²)	Wskaźnik korygujący (*0,97)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m ²)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w m ²)
1SW	2883,9	2797,4	0,5	1398,7	979,1

Źródło: opracowanie własne.

Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyniesie **979,1 m²**. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w mieście w roku 2024 wynosi **61,3**. Przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Podkowa Leśna wynosi 15,9 ≈ **16**.

8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w mieście Podkowa Leśna wynosi **618947,6 m²**. Przypisany został wskaźnik korygujący z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w mieście, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne mieszkaniowe o charakterze miejskim (strefy SW i SJ, które posiadają w profilu podstawowym teren usług) wynosi **3 182 932 m²**. Powierzchnia wyznaczonych stref usługowych oraz stref zieleni i rekreacji, które również obejmują pewnego rodzaju usługi w mieście Podkowa Leśna wynosi **95 378 m²**, co stanowi ok. 3,0% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,97**. Tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy miasta Podkowy Leśnej, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest stosunkowo niewielki. Kolejno powierzchnia luk została pomnożona przez ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy. Następnie zastosowano wskaźnik do obliczenia maksymalnej powierzchni użytkowej (przyjęto wskaźnik korygujący wynoszący



0,7). Wskaźnik 0,7 został ustalony w oparciu o analizę typowych projektów architektonicznych, w których stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej do powierzchni całkowitej kondygnacji zbliżony jest do wartości 0,7. Po uzyskaniu powierzchni użytkowej terenu mieszkaniowego wynik został podzielony przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie (zgodnie z najnowszymi danymi za rok 2024).

Tabela 19 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Podkowa Leśna.

Strefa	Powierzchnia luk (w m ²)	Wskaźnik korygujący (*0,97)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m ²)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w m ²)
1SJ	11614,2	11265,8	0,3	3379,7	2365,8
2SJ	16750,6	16248,1	0,2	3249,6	2274,7
3SJ	3056,5	2964,8	0,2	593,0	415,1
4SJ	21276,9	20638,6	0,2	4127,7	2889,4
5SJ	43461,7	42157,8	0,2	8431,6	5902,1
6SJ	5849,3	5673,8	0,2	1134,8	794,3
7SJ	2037,5	1976,4	0,2	395,3	276,7
9SJ	13564,4	13157,5	0,3	3947,2	2763,1
10SJ	1636,6	1587,5	0,3	476,3	333,4
11SJ	4728,1	4586,3	0,3	1375,9	963,1
12SJ	4503,2	4368,1	0,3	1310,4	917,3
14SJ	8558,2	8301,5	0,3	2490,4	1743,3
15SJ	4989,9	4840,2	0,3	1452,1	1016,4
16SJ	163148	158253,6	0,2	31650,7	22155,5
17SJ	2460,4	2386,6	0,3	716,0	501,2
19SJ	1200,2	1164,2	0,3	349,3	244,5
20SJ	9202	8925,9	0,3	2677,8	1874,4
21SJ	8148,2	7903,8	0,3	2371,1	1659,8
22SJ	34162	33137,1	0,2	6627,4	4639,2
23SJ	90731,1	88009,2	0,2	17601,8	12321,3
27SJ	15419,3	14956,7	0,3	4487,0	3140,9
28SJ	16467	15973,0	0,2	3194,6	2236,2

Źródło: opracowanie własne.

Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyniesie **71 427,8 m²**. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w mieście w roku 2024 wynosi **61,3**. Przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w mieście Podkowa Leśna wynosi **1165,2 ≈ 1165**.



9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b, wynosi w sumie **1181** osób. Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (dla miasta Podkowa Leśna od 881 do 1637 osób). Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi ok. 93,8% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Podkowa Leśna.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w mieście Podkowa Leśna nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, zatem istnieje możliwość wyznaczania nowych stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 poza obszarami, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy.

W związku z powyższym wyznaczono nowe strefy dopuszczające funkcję mieszkaniową (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną). Chłonność tych terenów wynosi **2983,9 m²**. Zgodnie z metodologią zawartą w rozdziale 8.2. wyliczona została maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Tabela 20 Chłonność terenów niezabudowanych w nowych strefach dopuszczających funkcję mieszkaniową (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) w mieście Podkowa Leśna.

Strefa	Powierzchnia luk (w m ²)	Wskaźnik korygujący (*0,97)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m ²)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w m ²)
24SJ	742,7	720,4	0,4	288,2	201,7
25SJ	2241,2	2174,0	0,4	869,6	608,7

Źródło: opracowanie własne.



Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyniesie **810,4 m²**. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w mieście w roku 2024 wynosi **61,3**. Przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w mieście Podkowa Leśna wynosi **13,2 ≈ 13**.

Tym samym chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w mieście Podkowa Leśna wynosi w sumie **1 194** osób, co stanowi ok. 94,8% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Podkowa Leśna.

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO

Prezentację graficzną uzasadnienia do planu ogólnego miasta Podkowa Leśna stanowią następujące załączniki graficzne:

- Załącznik nr 1 – uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta Podkowa Leśna,
- Załącznik nr 2 – ustalenia planu ogólnego miasta Podkowa Leśna,
- Załącznik nr 3 – ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań miasta Podkowa Leśna.