

Podkowa Leśna, 7 maja 2026 r.

Aleksandra Bankiewicz
Przewodnicząca Komisji Skarg, Wniosków i Petycji
Okręg wyborczy nr 12

Pani Magdalena Eckhoff
Burmistrz Miasta Podkowa Leśna

Za pośrednictwem:
Przewodniczącego Rady Miasta Podkowa Leśna
Pana Michała Gołęba

ZAPYTANIE

dotyczące sposobu uregulowania zabudowy wielolokalowej na obszarze miasta ogrodu w Planie Ogólnym

Szanowna Pani Burmistrz,

w związku z trwającymi pracami nad planem ogólnym w części dotyczącej wprowadzenia obszaru strefy SW (strefa wielorodzinna), zwracam się z uprzejmą prośbą o rozważenie i przekazanie projektantom planu rozwiązania, które w możliwie najlepszy sposób zabezpieczy interes zarówno mieszkańców jak i miasta.

Obawy niektórych radnych, a także moje skłoniły mnie do zwrócenia się z zapytaniem do planistów, które dotyczy rezygnacji z wyznaczania strefy zabudowy wielorodzinnej (SW) poza niezbędnym minimum wynikającym z już zrealizowanej zabudowy (Jana Pawła II obok Społem) i rzeczywistych, uzasadnionych planów inwestycyjnych miasta (budynek komunalny na Jaskótczej).

Na obszarze Podkowy Leśnej od początków jej założenia kształtuje się zabudowa jednorodzinna, a charakter tego terenu to niska intensywność, zieleń, domy jednorodzinne. Oczywiście istnieją na nim budynki z większą liczbą lokali (lokale komunalne w budynkach Willa Hel i Złota Podkowa oraz inne kamienice wielolokalowe), ale jest to zabudowa zastana, która dotąd nie stanowiła podstawy do zmiany funkcji całego obszaru na wielorodzinną. Przykład Willi Hel i Złotej Podkowy wskazuje, jak w czasie intensyfikuje się zabudowa: historycznie po 4 lokale, obecnie po 7. Każde takie zwiększenie liczby lokali oznacza w praktyce konieczność zapewnienia co najmniej 7 miejsc parkingowych na jeden budynek. W przypadku formalnego wyznaczenia strefy SW należy liczyć się z tym, że w przypadku prywatnych nieruchomości konsekwencją będzie zarówno presja na dalszą intensyfikację zabudowy (kolejne lokale) jak i obowiązek tworzenia dodatkowych miejsc parkingowych na obszarze, który nie jest do tego

przygotowany przestrzennie ani funkcjonalnie. Ucierpią na tym zarówno mieszkańcy (zwiększony ruch, parkowanie na ulicach, konflikt o przestrzeń) jak i wizerunek miasta ogrodu, który chcemy chronić.

Na początkowym etapie tworzenia Planu Ogólnego sam Urząd miał obawy, że wprowadzenie strefy SW na prywatnych terenach rodzi duże ryzyko braku kontroli, dlatego propozycja wprowadzenia tej strefy objęła tylko budynki komunalne.

Na obecnym etapie Miasto zaproponowało wyznaczenie strefy SW jedynie dla niedawno wybudowanego budynku przy ul. Jana Pawła II (obok Społem) oraz dla budynku komunalnego przy ul. Jaskółczej co można zrozumieć, bo w tym drugim przypadku rzeczywiście planowana jest rozbudowa. Natomiast rozszerzanie strefy wielorodzinnej, co proponują niektórzy radni na inne pojedyncze budynki komunalne lub wybrane nieruchomości, tylko dlatego, że właściciele złożyli wnioski, rodzi poważne ryzyko. Prowadzi to do nierównego traktowania właścicieli budynków o bardzo podobnym charakterze, jest zachętą do kolejnych żądań „dopisywania” do strefy SW, a w przyszłości może skutkować roszczeniami i sporami z miastem. Jest to niebezpieczne zarówno dla mieszkańców (brak stabilności i przewidywalności otoczenia), jak i dla samej gminy (ryzyko finansowe i wizerunkowe poprzez nierówne traktowanie).

Rozsądne, bezpieczne i spójne rozwiązanie polega na tym, aby na obszarze Miasta Ogrodu zachować jednolitą funkcję zabudowy jednorodzinnej, a istniejące budynki wielolokalowe traktować jako zabudowę zastaną, czyli mogą nadal funkcjonować, można je modernizować z poszanowaniem ładu przestrzennego, ale nie należy planistycznie otwierać furtek do dalszej intensyfikacji zabudowy wielorodzinnej i związanych z tym problemów parkingowych. Takie podejście najlepiej chroni obecny stan, jest bezpieczne dla mieszkańców i minimalizuje ryzyka dla gminy.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o informację, czy tego rodzaju rozwiązanie polegające na połączeniu:

- a) utrzymania funkcji jednorodzinnej,
- b) uznania zabudowy wielolokalowej jako zastanej,
- c) dopuszczenia remontów i modernizacji bez zwiększania liczby lokali z możliwością uzyskania pozwolenia jeżeli remont będzie tego wymagał – jest możliwe do zastosowania na etapie opracowywania planu ogólnego i czy może zostać przekazane projektantom jako kierunek do wprowadzenia w projekcie.
- d) czy możliwy jest w Planie Ogólnym dla taki zapis:

Dla obszarów, na których występują budynki wielolokalowe (lub wskazać konkretne obszary) ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Istniejące w dniu uchwalenia planu ogólnego budynki mieszkalne wielolokalowe stanowią zabudowę zastaną, dopuszczoną do dalszego użytkowania. Dopuszcza się remonty, przebudowy i modernizacje tych budynków, w tym wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, pod warunkiem że nie prowadzą one do zwiększenia liczby lokali mieszkalnych ani istotnego zwiększenia intensywności zabudowy. Nie dopuszcza się realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych ani zwiększania liczby lokali mieszkalnych w budynkach istniejących.

Jeżeli nie jest to możliwe, bo jak sama nazwa wskazuje jest to Plan Ogólny, to czy jest możliwe pozostawienie w PO strefy jednorodzinnej, a przy uchwalaniu MPZP wprowadzenie powyższego zapisu?

Z wyrazami szacunku,

Aleksander Paulus