

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DZIAŁEK NR EW. 24, 25, 26, 27, 28, 29 Z OBRĘBU 2
ORAZ DZIAŁEK NR EW. 1, 2, 6 Z OBRĘBU 3,
POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA-OGRODU PODKOWA LEŚNA
PRZY DRODZE WOJEWÓDZKIEJ NR 719**

wykonawca:

mgr inż. arch. Marek Sawicki – WA 333

Podkowa Leśna – październik 2006

**Uchwała Nr 214/LIV/2006
Rady Miasta Podkowa Leśna
z dnia 12 października 2006 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 24, 25, 26, 27, 28, 29 z obrębu 2 oraz działek nr ew. 1, 2, 6 z obrębu 3, położonych na terenie Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna przy drodze wojewódzkiej nr 719.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Nr 165/XLII/2005 Rady Miasta Podkowie Leśnej z dnia 11 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Podkowa Leśna, Rada Miasta Podkowa Leśna uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu.**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 24, 25, 26, 27, 28, 29 z obrębu 2 oraz działek nr ew. 1, 2, 6 z obrębu 3, położonych na terenie Miasta Podkowa Leśna przy drodze wojewódzkiej nr 719, zwany dalej „planem”, składający się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
 - 2) części graficznej – rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.
2. Granice planu są wyznaczone przez granice działek ewidencyjnych nr 24, 25, 26, 27, 28, 29 z obrębu 2 oraz działek ewidencyjnych nr 1, 2, 6 z obrębu 3 i są oznaczone na rysunku planu.

§ 2

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych.
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 11) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 3

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - 1) granice obszarów objętych planem miejscowym.
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia.
 - 3) symbole określające przeznaczenie poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu.
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 5) strefy ochronne cieków wodnych istniejących i dopuszczonych do odtworzenia, wyłączone z zabudowy.
 - 6) wloty komunikacji kołowej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, a nie ujęte w ust. 1, nie stanowią ustaleń planu.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr ew. 24, 25, 26, 27, 28, 29 z obrębem 2 oraz działek nr ew. 1, 2, 6 z obrębem 3, położonych na terenie Miasta Podkowa Leśna przy drodze wojewódzkiej nr 719.
 - 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, wnętrza podwórka lub innych obiektów.
 - 3) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
 - 4) maksymalnej ilości kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku, w tym kondygnacji poddasza użytkowego, określanej jako 0,5 kondygnacji.
 - 5) maksymalnym (minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą (najmniejszą) nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi do powierzchni całkowitej terenu.
 - 6) maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wielkość powierzchni rzutu kondygnacji parterowej wszystkich budynków na działce.
 - 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością.

- 8) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu).
 - 9) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 - 10) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 - 11) mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
 - 12) zabudowie mieszkaniowej komunalnej lub budynkach mieszkalnych komunalnych - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne z lokalami socjalnymi, lokalami zamiennymi, lokalami służącymi do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy lub lokalami przeznaczonymi na wynajem, stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy.
 - 13) informacji komercyjnej - należy przez to rozumieć znaki i szyldy umieszczane na budynku mieszczącym działalność, której te znaki lub szyldy dotyczą, oraz zwiastuny szyldów i tablice informacyjne umieszczane na bramie wejściowej działki będącej miejscem tej działalności, a także umieszczane w przestrzeni publicznej znaki, tablice i zwiastuny dopuszczone przez System Informacji Miejskiej.
 - 14) reklamie - należy przez to rozumieć inne niż informacja komercyjna określona w pkt 13, tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na działkach prywatnych lub w przestrzeni publicznej, z wyłączeniem znaków drogowych oraz znaków, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez System Informacji Miejskiej.
 - 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, dla których nie jest ani nie może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5, ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 5

Określa się przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

§ 6

Wyznacza się:

- 1) tereny zieleni leśnej - określane dalej jako tereny ZL;
- 2) tereny zieleni naturalnej - określane dalej jako tereny ZN;
- 3) tereny mieszkaniowe jednorodzinne - określane dalej jako tereny MN;
- 4) tereny mieszkaniowe jednorodzinne lub komunalne - określane dalej jako tereny MN/MK;
- 5) tereny mieszkaniowe jednorodzinne, komunalne lub tereny usług - określane dalej jako tereny MN/MK/U;
- 6) tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji - określane dalej jako IK.
- 7) tereny komunikacji kołowej i pieszej - określane dalej jako KL.

§ 7

1. Określa się przeznaczenie terenu 1.1-ZL, jako terenu zieleni leśnej oraz terenu 1.2-ZL/KDw, jako terenu zieleni leśnej z dopuszczeniem drogi wewnętrznej.
2. Na terenach 1.1-ZL ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni leśnej oraz nakazuje się uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej, poprzez nasadzenia drzew i krzewów. Zakazuje się wycinania drzew, za wyjątkiem drzew: chorych, zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub zagrażających bezpieczeństwu ruchu na drodze wojewódzkiej nr 719 (ul. Królewska).
3. Na terenie 1.2-ZL/KDw dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej, dojazdu do działek; wjazd do drogi wewnętrznej może odbywać się od strony ul. Gołębiej lub od strony ul. Orlej.
4. Na terenie 1.2-ZL/KDw ustala się zachowanie i ochronę istniejącego rowu, dopuszcza się odtworzenie zniszczonych lub zasypanych odcinków rowu, zakazuje się zasypywania rowu oraz zakazuje się przekrywania rowu za wyjątkiem kładek i mostków pieszych o szerokości nie większej niż 2m i w odstępach nie mniejszych niż 20m. Wzdłuż rowu wyznacza się strefę ochronną o szerokości 10m zgodnie z rysunkiem planu, dla strefy ochronnej wprowadza się zasady zagospodarowania określone w § 17 ust. 4.
5. Na terenie 1.1-ZL oraz 1.2-ZL/KDw zakazuje się:
 - 1) lokalizowania budynków;
 - 2) lokalizowania budowli za wyjątkiem: ścieżek i dróg spacerowych o powierzchni utwardzonej nie przekraczającej 10% powierzchni terenu, dróg wewnętrznych wyłącznie na terenie 1.2-ZL/KDw oraz kładek i mostków, o których jest mowa w ust. 3;
 - 3) lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.
6. Dla terenu 1.1-ZL ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce 90%.
7. Dopuszcza się wykorzystywanie terenu 1.1-ZL oraz 1.2-ZL/KDw dla celów rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury.
8. Dopuszcza się ogrodzenie terenu lub działek zgodnie z zasadami określonymi w § 19.
9. Na terenie 1-ZL oraz 1.2-ZL/KDw nawierzchnie utwardzone powinny być wykonywane z materiałów naturalnych np. takich jak: żwir, kamień naturalny, drewno. Zakazuje się stosowania nawierzchni betonowych lub nawierzchni bitumicznych.

§ 8

1. Określa się przeznaczenie terenu 2-ZN, jako terenu zieleni naturalnej.
2. Na terenie 2-ZN ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni łąkowej i istniejących zadrzewień oraz dopuszcza się uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej, poprzez nasadzenia drzew i krzewów, zakładanie i pielęgnowanie muraw. Zakazuje się wycinania drzew, za wyjątkiem drzew: chorych, zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub zagrażających bezpieczeństwu ruchu na drodze wojewódzkiej nr 719 (ul. Królewska) lub na ul. Orlej.
3. Na terenie 2-ZN ustala się zachowanie i ochronę istniejącego cieków wodnego - Parowu Sójek, zakazuje się zasypywania kanału oraz zakazuje się przekrywania kanału za wyjątkiem kładek i mostków pieszych o szerokości nie większej niż 2m i w odstępach nie mniejszych niż 30m. Ustala się, że teren 2-ZN w całości stanowi strefę ochronną dla Parowu Sójek, dla strefy ochronnej wprowadza się zasady zagospodarowania określone w § 17 ust. 4.
4. Na terenie 2-ZN zakazuje się:
 - 1) lokalizowania budynków;
 - 2) lokalizowania budowli za wyjątkiem ścieżek, dróg spacerowych i miejsc rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportowych o powierzchni utwardzonej, nie przekraczającej 10% powierzchni terenu oraz kładek i mostków, o których jest mowa w ust. 3;
 - 3) lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

5. Dla terenu 2-ZN ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce – 90%.
6. Dopuszcza się wykorzystywanie terenu 2-ZN dla funkcji rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportowych lub kulturalnych oraz dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury.
7. Dopuszcza się ogrodzenie terenu lub działek zgodnie z zasadami określonymi w § 19.
8. Na terenie 2-ZN nawierzchnie utwardzone powinny być wykonywane z materiałów naturalnych np. takich jak: żwir, kamień naturalny, drewno. Zakazuje się stosowania nawierzchni betonowych lub nawierzchni bitumicznych.

§ 9

1. Określa się przeznaczenie terenu 3-ZL, jako terenu zieleni leśnej.
2. Na terenie 3-ZL ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni leśnej oraz nakazuje się uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej, poprzez nasadzenia drzew i krzewów. Zakazuje się wycinania drzew, za wyjątkiem drzew: chorych, zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub zagrażających bezpieczeństwu ruchu na drodze wojewódzkiej nr 719 (ul. Królewska) lub na ul. Brwinowskiej.
3. Na terenie 3-ZL ustala się zachowanie i ochronę istniejącego cieku wodnego - rowu, zakazuje się zasypywania rowu oraz zakazuje się przekrywania rowu za wyjątkiem kładek i mostków pieszych o szerokości nie większej niż 2m i w odstępach nie mniejszych niż 20m. Wzdłuż rowu wyznacza się strefę ochronną o szerokości 15m zgodnie z rysunkiem planu, dla strefy ochronnej wprowadza się zasady zagospodarowania określone w § 17 ust. 4.
4. Na terenie 3-ZL zakazuje się:
 - 1) lokalizowania budynków;
 - 2) lokalizowania budowli za wyjątkiem ścieżek i dróg spacerowych o powierzchni utwardzonej, nie przekraczającej 10% powierzchni terenu oraz kładek i mostków, o których jest mowa w ust. 3;
 - 3) lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.
5. Dla terenu 3-ZL ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce – 90%.
6. Dopuszcza się wykorzystywanie terenu 3-ZL dla celów rekreacyjnych i wypoczynkowych oraz dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury.
7. Dopuszcza się ogrodzenie terenu lub działek zgodnie z zasadami określonymi w § 19.
8. Na terenie 3-ZL nawierzchnie utwardzone powinny być wykonywane z materiałów naturalnych np. takich jak: żwir, kamień naturalny, drewno. Zakazuje się stosowania nawierzchni betonowych lub nawierzchni bitumicznych.

§ 10

1. Określa się przeznaczenie terenu 4.1-MN, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu 4.2-MN/KDw, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drogi wewnętrznej:
 - 1) dopuszcza się lokalizację domów jednorodzinnych wolnostojących;
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług, gastronomii, handlu, biur lub zdrowia wyłącznie w formie lokalu usługowego w budynku mieszkalnym, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
 - 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt.1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
2. Ustala się gabaryty zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla terenu 4.1-MN oraz 4.2-MN/KDw łącznie:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - 2) maksymalnej ilości kondygnacji – 2;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana – 18% powierzchni działki, ale nie więcej niż 250 m² dla jednego budynku;
 - 5) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (parkingi, dojazdy, dojścia itp.) – 10% powierzchni działki, ale nie więcej niż 160 m² dla jednego budynku;
 - 6) maksymalna długość elewacji budynku – 16 m;
 - 7) dach spadzisty o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
 - 8) minimalna wielkość działki budowlanej – 1500 m².
3. Wyklucza się podział terenu 4.1-MN oraz 4.2-MN/KDw łącznie na działki mniejsze niż 1500 m² oraz zakazuje lokalizowania zabudowy na działkach mniejszych niż 1500 m².
 4. Zabrania się realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego (nie wliczając śmietnika) na terenie działki lub adaptowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne.
 5. Zaleca się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej na terenie działki oraz nakazuje wprowadzenie na działkach zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
 6. Dla terenu 4.1-MN oraz 4.2-MN/KDw ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce – 70%.
 7. Dopuszcza się ogrodzenie terenu lub działek zgodnie z zasadami określonymi w § 19.
 8. Na terenie 4.2-MN/KDw dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej, dojazdu do działek; wjazd do drogi wewnętrznej może odbywać się od strony ul. Gołębiej lub od strony ul. Orlej.
 9. Na terenie 4.2-MN/KDw ustala się zachowanie i ochronę odcinka istniejącego rowu, dopuszcza się odtworzenie zniszczonych lub zasypanych odcinków rowu, zakazuje się zasypywania rowu oraz zakazuje się przekrywania rowu za wyjątkiem kładek i mostków pieszych o szerokości nie większej niż 2m i w odstępach nie mniejszych niż 20m. Wzdłuż rowu wyznacza się strefę ochronną o szerokości 10m zgodnie z rysunkiem planu, dla strefy ochronnej wprowadza się zasady zagospodarowania określone w § 17 ust. 4.

§ 11

1. Określa się przeznaczenie terenu 5-MN, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) dopuszcza się lokalizację domu jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 2) dopuszcza się lokalizację usług, gastronomii, handlu, biur lub zdrowia wyłącznie w formie lokalu usługowego w budynku mieszkalnym, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
 - 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt.1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
2. Ustala się gabaryty zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla terenu 5-MN:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - 2) maksymalnej ilości kondygnacji – 2;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana – 18% powierzchni działki, ale nie więcej niż 250 m² dla jednego budynku;
 - 5) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (parkingi, dojazdy, dojścia itp.) – 10% powierzchni działki, ale nie więcej niż 160 m² dla jednego budynku;
 - 6) maksymalna długość elewacji budynku – 16 m;

- 7) dach spadzisty o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
 - 8) minimalna wielkość działki budowlanej – 1500 m².
3. Zakazuje się podziału terenu 5-MN na działki mniejsze niż 1500 m² oraz zakazuje się lokalizowania zabudowy na działkach mniejszych niż 1500 m².
 4. Zakazuje się realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego (nie wliczając śmietnika) na terenie działki lub adaptowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne.
 5. Nakazuje wprowadzenie na działce zieleni wysokiej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
 6. Dla działki 5-MN ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce – 70%.
 7. Dopuszcza się ogrodzenie terenu lub działek zgodnie z zasadami określonymi w § 19.

§ 12

1. Określa się przeznaczenie terenu 6-MN/MK, jako terenu zabudowy mieszkaniowej komunalnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych komunalnych w formie domów jednorodzinnych wolnostojących lub domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację domów mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług, gastronomii, handlu, biur lub zdrowia wyłącznie w formie lokalu usługowego w budynku mieszkalnym, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
 - 4) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt.1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
2. Ustala się gabaryty zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla terenu 6-MN/MK:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - 2) maksymalnej ilości kondygnacji – 2;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 0,25,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej komunalnej - jednorodzinnej bliźniaczej – 0,3;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 18% powierzchni działki, ale nie więcej niż 250 m² dla jednego budynku,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej komunalnej - jednorodzinnej bliźniaczej – 18% powierzchni działki, ale nie więcej niż 200 m² dla jednego budynku (złożonego z 2 segmentów);
 - 5) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (parkingi, dojazdy, dojścia itp.):
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 10% powierzchni działki, ale nie więcej niż 150 m² dla jednego budynku,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej komunalnej - jednorodzinnej bliźniaczej – 10% powierzchni działki, ale nie więcej niż 120 m² dla jednego budynku (złożonego z 2 segmentów);
 - 6) maksymalna długość elewacji budynku – 16 m;
 - 7) dach spadzisty o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
 - 8) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej komunalnej - jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m².

3. Zakazuje się podziału terenu 6-MN/MK na działki mniejsze niż 1500 m² dla domów jednorodzinnych wolnostojących albo 1000 m² dla domów mieszkaniowych komunalnych - jednorodzinnych bliźniaczych. Zakazuje się lokalizowania zabudowy na działkach mniejszych niż 1500 m² dla domów jednorodzinnych wolnostojących albo 1000 m² dla domów mieszkaniowych komunalnych - jednorodzinnych bliźniaczych.
4. Zakazuje się realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego wolnostojącego albo 2 segmentów w zabudowie bliźniaczej oraz więcej niż jednego budynku gospodarczego (nie wliczając śmietnika) na terenie działki lub adaptowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne.
5. Dla działki 6-MN/MK ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce – 70%.
6. Ustala się realizację budynków mieszkalnych komunalnych w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Warunek uznaje się za spełniony, jeżeli dostępne będą przynajmniej: mieszkania i lokale w parterze budynku, wejścia do budynku, otoczenie budynku oraz wejścia na teren działki.
7. Dopuszcza się ogrodzenie terenu lub działek zgodnie z zasadami określonymi w § 19.

§ 13

1. Określa się przeznaczenie terenu 7-MN/MK/U, jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej komunalnej lub zabudowy usługowej:
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych komunalnych w formie domów jednorodzinnych wolnostojących lub domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację domów mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
 - 3) dopuszcza się lokalizację usług, gastronomii, handlu, biur, obsługi finansowej, zdrowia, oświaty, turystyki;
 - 4) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt.1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
2. Ustala się gabaryty zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla terenu 7-MN/MK/U:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
 - 2) maksymalnej ilości kondygnacji – 2;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 0,25,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej komunalnej lub zabudowy usługowej - jednorodzinnej bliźniaczej – 0,3;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 18% powierzchni działki, ale nie więcej niż 250 m² dla jednego budynku,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej komunalnej - jednorodzinnej bliźniaczej – 18% powierzchni działki, ale nie więcej niż 200 m² dla jednego budynku (złożonego z 2 segmentów);
 - 5) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (parkingi, dojazdy, dojścia itp.):
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 10% powierzchni działki, ale nie więcej niż 150 m² dla jednego budynku,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej komunalnej - jednorodzinnej bliźniaczej – 10% powierzchni działki, ale nie więcej niż 120 m² dla jednego budynku (złożonego z 2 segmentów);
 - 6) maksymalna długość elewacji budynku – 16 m;
 - 7) dach spadzisty o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;

- 8) minimalna wielkość działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 1500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej komunalnej - jednorodzinnej bliźniaczej – 1000 m².
3. Zakazuje się podziału terenu 7-MN/MK/U na działki mniejsze niż 1500 m² dla domów jednorodzinnych wolnostojących lub budynków usługowych albo 1000 m² dla domów mieszkaniowych komunalnych - jednorodzinnych bliźniaczych. Zakazuje się lokalizowania zabudowy na działkach mniejszych niż 1500 m² dla domów jednorodzinnych wolnostojących lub budynków usługowych albo 1000 m² dla domów mieszkaniowych komunalnych - jednorodzinnych bliźniaczych.
4. Zakazuje się realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego wolnostojącego albo jednego budynku usługowego albo 2 segmentów w zabudowie bliźniaczej oraz więcej niż jednego budynku gospodarczego (nie wliczając śmietnika) na terenie działki lub adaptowania budynków gospodarczych na cele mieszkalne.
5. Dla działki 7-MN/MK/U ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce – 70%.
6. Ustala się realizację budynków mieszkalnych komunalnych oraz budynków usługowych w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Warunek uznaje się za spełniony, jeżeli dostępne będą przynajmniej: mieszkania i lokale w parterze budynku, wejścia do budynku, otoczenie budynku oraz wejścia na teren działki.
7. Dopuszcza się ogrodzenie terenu lub działek zgodnie z zasadami określonymi w § 19.

§ 14

1. Określa się przeznaczenie terenu 8-IK, jako terenu infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących urządzeń przepompowni ścieków;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z funkcjonowaniem przepompowni ścieków;
 - 3) zakazuje się lokalizowania budynków;
 - 4) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
2. Ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej na terenie działki, pod warunkiem, że nie koliduje ona z urządzeniami technicznymi.
3. Dla terenu 8-IK ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce – 70%.
4. Ustala się ogrodzenie terenu 8-IK zgodnie z zasadami określonymi w § 19.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ochrony zabytków.

§ 15

1. Ustala się zachowanie wyznaczonych na obszarze objętym planem terenów zieleni: terenów zieleni leśnej (ZL), zgodnie z ustaleniami § 7 i 9 oraz terenu zieleni naturalnej (ZN), zgodnie z ustaleniami § 8.
2. Ustala się zachowanie i wzmocnienie powiązań ekologicznych – terenów zieleni.
3. Obszar objęty planem w całości znajduje się w zakresie strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. W zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi ustala się zachowanie, uzupełnianie lub ukształtowanie pasa zwartej zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719 pełniące funkcję zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem pierzeje zieleni wysokiej. Nasadzenia drzew i krzewów (w tym żywopłotów) ustala się na terenach ZL i ZN oraz dopuszcza się na pozostałych terenach objętych planem.
5. Wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi lokalizowane na terenie objętym planem powinny być wyposażone w przegrody o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 16

Dla terenów 1.1-ZL, 1.2-ZL/KDw, 2-ZN, 3-ZL, 4.1-MN, 4.2-MN/KDw, 5-MN, 6-MN/MK i 8-IK ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 17

1. Plan ustala ochronę istniejących na terenie planu cieków wodnych, rowów i kanałów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów ZL oraz ZL/KDw, ZN i MN oraz MN/KDw.
2. Wyznacza się strefy ochronne istniejących i dopuszczonych do odtworzenia rowów na terenie działek 1.1 ZL, 1.2-ZL/KDw, 3-ZL, 4.1-MN i 4.2-MN/KDw, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. Ustala się teren 2-ZN w całości jako strefę ochronną dla istniejącego cieku wodnego, kanału – Parowu Sójek.
4. Na terenie stref ochronnych wyklucza się lokalizowanie zabudowy oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń uciążliwych, powodujących degradację rowów lub kanałów, wyklucza się zasypywanie i przekrywanie rowów lub kanałów (za wyjątkiem realizacji mostków), zakazuje się lokalizowania ogrodzenia w poprzek rowów i kanału oraz dopuszcza się zachowanie przejścia i dostępu do rowu lub kanału, dopuszcza się odtworzenie zasypanych i zdewastowanych odcinków rowów lub kanałów.
5. Dopuszcza się zachowanie dojazdów wzdłuż cieków wodnych, kanałów i rowów.

§ 18

1. Informuje się że układ przestrzenny Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna jest objęty ochroną w zakresie: charakteru zabudowy, parcelacji, siatki ulicznej, układu głównych przestrzeni publicznych i układu terenów zieleni (tworzących pierścień wewnątrz miasta i oddzielających na obszarze objętym planem tereny zabudowane od drogi wojewódzkiej nr 719), zgodnie z wpisem do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nr rej. 1194a, z dnia 22 października 1981 roku.
2. Przy realizacji nowych inwestycji nakazuje się stosowanie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo – dostosowanych do charakteru Miasta-Ogrodu Podkowie Leśnej.
3. Zakazuje się wprowadzania zabudowy o charakterze rekreacyjno - wypoczynkowym.

§ 19

1. Ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych umożliwiające swobodną migrację zwierząt, z uwzględnieniem pkt 2.
2. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów, pełniących rolę ekranów akustycznych od strony drogi wojewódzkiej nr 719.
3. Wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 1,8 m.

4. Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, murów oraz ekranów.

Rozdział 4 **Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenu**

§ 20

W zakresie urządzeń inżynierskich ustala się zaopatrzenie projektowanej zabudowy z istniejących lub projektowanych sieci miejskich, przy czym sieci uzbrojenia, za wyjątkiem przyłączy do budynków, powinny być lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic.

§ 21

W zakresie zaopatrzenia w wodę i rozbudowy sieci wodociągowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenie działek indywidualnych ujęć wody;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

§ 22

W zakresie odprowadzenia ścieków i rozbudowy sieci kanalizacyjnej:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenie działek zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków;
- 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych z terenów działek do gruntu lub istniejącego cieku wodnego, przy czym wody opadowe z terenów ulic i parkingów powinny być wstępnie podczyszczane z substancji ropopochodnych (osadniki);
- 4) ustala się zachowanie istniejącej przepompowni ścieków na terenie 7-IK;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 23

W zakresie zaopatrzenia w gaz i rozbudowy sieci gazowej:

- 1) ustala zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
- 3) podział terenu na działki budowlane powinien gwarantować wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego dla każdego budynku;
- 4) sieci gazowe oraz zagospodarowanie terenu w ich sąsiedztwie należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi (obecnie Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe z dnia 30 lipca 2001r. Dz. U. Nr 97 z 2001r.), a w szczególności: linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu, szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) dla domów jednorodzinnych należy lokalizować w linii ogrodzenia.

§ 24

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych zaopatrywanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej;
- 2) wyklucza się stosowanie pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

§ 25

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i rozbudowy sieci elektroenergetycznych:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się docelową przebudowę istniejących linii napowietrznych polegającą na ich wymianie na linie podziemne.

§ 26

W zakresie rozbudowy, budowy i dostępu do sieci i łączy telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej, w uzgodnieniu z jednostką eksploatacyjną;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej lub budowę nowych sieci;
- 3) dopuszcza się docelową przebudowę istniejących linii napowietrznych polegającą na ich wymianie na linie podziemne.

§ 27

W zakresie gospodarki odpadami stałymi:

- 1) ustala się wyposażenie każdej posesji zabudowanej w urządzenia do gromadzenia i segregacji odpadów, w wydzielonych i zadaszonych pomieszczeniach na terenie działek;
- 2) nakazuje się unieszkodliwianie odpadów poza terenem miasta;
- 3) ustala się powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowaną firmę.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 28

1. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem dopuszcza się dojazd do działek i terenów od strony ul. Orlej i ul. Jaskółczej.
2. Zakazuje się dojazdu do działek i terenów bezpośrednio od strony drogi wojewódzkiej nr 719 (nie dotyczy to istniejących skrzyżowań drogi wojewódzkiej nr 719 z ul. Brwinowską i z ul. Gołębią) oraz ustala się ograniczenie dostępności drogi wojewódzkiej nr 719, poprzez zakaz urządzania nowych zjazdów oraz włączeń dróg wewnętrznych do tej drogi.
3. Zakazuje się dojazdu do działek i terenów bezpośrednio od strony ul. Brwinowskiej (nie dotyczy to istniejących skrzyżowań ul. Brwinowskiej z drogą wojewódzką nr 719 i z ul. Orlą).
4. Zagospodarowanie terenów przylegających do drogi wojewódzkiej nr 719 powinno uwzględniać docelowe dostosowanie rozwiązań drogi wojewódzkiej nr 719 do potrzeb ruchowych - stosowną rozbudowę rozwiązania technicznego (zwiększenie liczby pasów oraz jezdni).
5. Dla terenów sąsiadujących z drogą wojewódzką nr 719 zakazuje się sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej, z wyjątkiem służących jej oświetleniu i odwodnieniu (nie dotyczy przekroczeń poprzecznych drogi).
6. Dopuszcza się możliwość poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 719 w obrębie przyległych terenów wolnych od zabudowy, w zakresie uzasadnionym projektem przebudowy tej drogi, co wymagać będzie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna dla terenu, którego poszerzenie to będzie dotyczyć.
7. Dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej na terenach 1.2-ZL/KDw i 4.2-MN/KDw.
8. Ustala się poprawę warunków widoczności i bezpieczeństwa na istniejącym skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 719 z ul. Gołębią poprzez wyznaczenie terenu 9-KL stanowiącego teren komunikacji kołowej i pieszej – drogi publicznej o klasie lokalnej.

§ 29

Dopuszcza się realizację ścieżek i ciągów pieszych na terenach zieleni naturalnej ZN oraz na terenach zieleni leśnej ZL, w szczególności wzdłuż cieków wodnych i kanałów.

§ 30

1. W zakresie obsługi parkingowej projektowanej zabudowy plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie działek własnych.
2. Ustala się realizację miejsc parkingowych w ilościach:
 - 1) nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 dom jednorodzinny;
 - 3) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie w komunalnych domach mieszkalnych.
3. Zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na terenach zieleni naturalnej ZN oraz na terenach zieleni leśnej ZL.

Rozdział 6

Zasady lokalizowania reklam i informacji komercyjnej.

§ 31

W zakresie reklamy i informacji komercyjnej ustala się:

1. W granicach administracyjnych Miasta Podkowa Leśna, na obszarze objętym planem ustala się bezwzględny zakaz stosowania reklamy w rozumieniu § 5 pkt 14, z zastrzeżeniem § 31 pkt 3.
2. Dopuszcza się stosowanie informacji komercyjnej określonej przez System Informacji Miejskiej oraz informacji komercyjnej w rozumieniu § 5 pkt 13 z następującymi ograniczeniami:
 - 1) powierzchnia znaków lub szyldów umieszczanych na budynku mieszkalnym nie może przekraczać 1 m²;
 - 2) powierzchnia znaków lub szyldów umieszczanych na budynku innym niż mieszkalny, nie może przekraczać 2 m²;
 - 3) znaki i szyldy mogą być oświetlone, ale nie mogą migać w jakikolwiek sposób;
 - 4) na bramie wejściowej działki będącej miejscem działalności dopuszcza się umieszczenie zwiastuna szyldu lub tablicy informacyjnej dotyczącej tej działalności, o wymiarach nie przekraczających 20x30 cm;
 - 5) poza nośnikami dopuszczonymi przez System Informacji Miejskiej, ustala się zakaz umieszczania informacji komercyjnej wolnostojącej oraz na ogrodzeniach i na drzewach.
3. Utrzymanie istniejących reklam, które przed wejściem w życie niniejszej uchwały zostały umieszczone zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się do czasu wprowadzenia Systemu Informacji Miejskiej określającego rozwiązanie alternatywne.

Rozdział 7

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 32

Do czasu zagospodarowania obszaru zgodnie z warunkami i zasadami określonymi w planie ustala się zachowanie istniejącej zieleni naturalnej albo przywrócenie zieleni o charakterze odpowiadającym zieleni naturalnej.

§ 33

Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy, w okresie ważności pozwolenia na budowę. Zakaz nie dotyczy użytkowania terenu określonego w § 32.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 34

1. Dopuszcza się podział albo scalenie i podział nieruchomości i wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach nie mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów: 4.1-MN i 4.2-MN/KDw zgodnie z ustaleniami § 10, 5-MN zgodnie z ustaleniami § 11, 6-MN/MK zgodnie z ustaleniami § 12, 7-MN/MK/U zgodnie z ustaleniami § 13.
2. Nie dopuszcza się takich podziałów gruntów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 719 w wyniku, których zachodzi konieczność urządzania nowego zjazdu lub włączenia drogi wewnętrznej do drogi wojewódzkiej nr 719.

Rozdział 9

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 35

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 1%.

Rozdział 10

Ustalenia końcowe.

§ 36

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy uchwały.

§ 37

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Podkowa Leśna