

Burmistrz Miasta Podkowa Leśna

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

DZIAŁKI NR 4/2 OBRĘB 1
przy drodze wojewódzkiej nr 719
w Podkowie Leśnej

wykonawca:

Pracownia Planowania Przestrzennego PARK

00-785 Warszawa, ul. Pogodna 2 lok. 13

główny projektant: mgr inż. arch. Wanda Chmielewska

uprawnienia urbanistyczne nr 449/88

ochrona środowiska: mgr Wojciech Zaczekiewicz

Podkowa Leśna – październik 2006

**Uchwała Nr 213/LIV/2006
Rady Miasta Podkowa Leśna
z dnia 12 października 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
obejmującego działkę nr ew. 4/2 obręb 1 w Podkowie Leśnej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w oparciu o uchwałę Nr 165/XLII/2005 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 11 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Podkowa Leśna dla działek: nr ew. 4/2 obręb 1, nr ew. 15, 16, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 171 obręb 2 i nr ew. 1, 2, 6 obręb 3 w Podkowie Leśnej, oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ogrodu Podkowa Leśna, uchwalonego uchwałą Nr 117/2000 z dnia 23 czerwca 2000 r., Rada Miasta Podkowa Leśna uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę o nr ew. 4/2 obręb 1 w Podkowie Leśnej.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.
3. Planem obejmuje się działkę o numerze ewidencyjnym 4/2 w obrębie 1, o powierzchni 3,5171 ha, położoną przy drodze wojewódzkiej nr 719, w granicach o następującym przebiegu począwszy od granicy miasta przy ul. Żwirowej w Brwinowie:
 - 1) północną granicą miasta w kierunku wschodnim;
 - 2) południową granicą działki nr ew. 4/2, stanowiącą granicę drogi nr 719, w kierunku zachodnim;
 - 3) zachodnią granicą działki nr ew. 4/2, stanowiącą granicę ulicy Gołębiej, w kierunku północnym;zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy innych ustaw oraz aktów wykonawczych poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,

- 4) terenie – rozumie się przez to fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najbliższe dopuszczalne usytuowanie lica ściany budynku w stosunku do granicy działki; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów, które mogą być wysunięte do 0,5 m przed nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 8) intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni tej działki,
- 9) usługach – rozumie się przez to budynki lub budowle służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 10) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi, dla których nie jest ani nie może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 11) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, oraz przedsięwzięcia dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – rozumie się przez to ustaloną w planie nieprzekraczalną wysokość budynku w metrach, mierzoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, nie licząc masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 13) informacji komercyjnej – rozumie się przez to 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 – rozumie się przez to inne niż informacja komercyjna określona w pkt. 11): tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na terenie prywatnym lub w przestrzeni publicznej, z wyłączeniem znaków drogowych oraz znaków, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez System Informacji Miejskiej.

§ 3

1. Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, odnosi ustalenia uchwały do obszaru planu.
2. Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się za pomocą symbolu literowego:
 - 1) teren zabudowy usługowej w zieleni – U/ZI,
 - 2) teren komunikacji – KL.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) oznaczenie symbolem graficznym i skrótem nazwy drzew i grup drzew wskazanych do zachowania.
4. Następujące oznaczenia graficzne stanowią ustalenia wynikające z przepisów szczególnych:
 - 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- 2) strefa uciążliwości linii elektroenergetycznej napowietrznej WN 110 kV.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informacje:
 - 1) granica miasta Podkowa Leśna,
 - 2) przebieg rowu melioracyjnego RS 11.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej w zieleni – U/ZI

§ 4

Przeznaczenie terenu

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U/ZI pod usługi nieuciążliwe z zielenią o charakterze izolacyjnym i dekoracyjnym.
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi handlu (z wyjątkiem handlu hurtowego) o powierzchni sprzedaży do 2000 m², usługi gastronomii wyłącznie z siedzącymi miejscami konsumpcyjnymi, usługi administracji, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji.
3. Przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako towarzysząca zabudowie usługowej.
4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627).
5. Wynikająca z działalności usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość hałasowa, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.
6. Ustala się linie rozgraniczające terenu wyznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem zapisanym w §12 ust. 3.

§ 5

Zasady podziału na działki budowlane

1. Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 30.000 m².
2. Ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu.
2. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy, w okresie ważności pozwolenia na budowę.
3. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki,
 - 2) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 m od poziomu terenu,
 - 3) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń pełnych,
 - 4) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe bez podmurówki, lub na podmurówce nie wyższej niż 30 cm od naturalnego poziomu terenu wyłącznie w tej części ogrodzenia, która otacza część działki z dopuszczeniem zabudowy kubaturowej, zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy; w pozostałej części ogrodzenia oraz wzdłuż rowu melioracyjnego nie dopuszcza się stosowania podmurówek.

4. W zakresie reklamy i informacji komercyjnej ustala się:
- 1) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz umieszczania reklam w rozumieniu § 2 pkt 12),
 - 2) dopuszcza się stosowanie informacji komercyjnej określonej przez System Informacji Miejskiej oraz informacji komercyjnej w rozumieniu § 2 pkt 11), z następującymi ograniczeniami:
 - a) powierzchnia znaków lub szyldów umieszczanych na budynku mieszkalnym nie może przekraczać 1 m²,
 - b) powierzchnia znaków lub szyldów umieszczanych na budynku innym niż mieszkalny nie może przekraczać 5 m²,
 - c) znaki i szyldy mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu; wyklucza się stosowanie znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych,
 - d) na bramie wejściowej działki będącej miejscem działalności dopuszcza się umieszczenie zwiastuna szyldu lub tablicy informacyjnej dotyczącej tej działalności, o wymiarach nie przekraczających 20 x 30 cm,
 - e) zakazuje się umieszczania informacji komercyjnej wolnostojącej, z wyłączeniem nośników dopuszczonych przez System Informacji Miejskiej,
 - f) zakazuje się umieszczania informacji komercyjnej na ogrodzeniach oraz na drzewach i w obrębie ich koron.

§ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 16 września 1997 r., zmienionym Rozporządzeniem Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 93 poz. 911).
2. W celu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru ustala się:
 - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - 2) zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych i infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się grodzenie działki pod warunkiem, że ogrodzenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków,
 - 4) postuluje się zachowanie istniejących zadrzewień wskazanych na rysunku planu oraz uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień gatunkami roślin rodzimych dla obszaru.
3. Wskazuje się otwarty ciek RS 11 stanowiący rów melioracyjny, wyróżniony na rysunku planu oznaczeniem graficznym, do zachowania.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków; ochroną prawną objęty jest układ urbanistyczny, zabudowa i zieleń miasta-ogrodu Podkowa Leśna w granicach administracyjnych.
2. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt budowlany i projekt zagospodarowania terenu, uzgodniony z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Obowiązują uwarunkowania konserwatorskie zawarte w art. 32 i 33 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Na obszarze planu nie występują obiekty objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ani dobra kultury współczesnej.

§ 9

Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) nie dopuszcza się lokowania powierzchni handlowej na zewnątrz budynków, z wyjątkiem sprzedaży roślin ozdobnych,
 - 2) zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
 - 3) przez teren przebiega linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV; obowiązują ustalenia § 11 ust. od 4.2. do 4.4.,
 - 4) pas terenu o szerokości 25 m przy południowej granicy działki, wzdłuż ulicy Królewskiej, zawarty pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, należy zagospodarować zielenią wysoką i niską o charakterze izolacyjnym i dekoracyjnym; udział powierzchni utwardzonych w pasie terenu o którym mowa nie może przekroczyć 20%,
 - 5) postuluje się zagospodarowanie zielenią gatunkami roślin rodzimych, charakterystycznych dla siedliska,
 - 6) zachowanie otwartego ciekę RS 11 stanowiącego rów melioracyjny, przebiegającego przy północnej granicy działki; nie dopuszcza się uszkodzenia krawędzi, zasypywania i przekrywania rowu; dopuszcza się częściowe przekrycie lub zmianę przebiegu rowu, za zgodą zarządcy rowu,
 - 7) pas terenu przy północnej granicy obszaru planu, wzdłuż rowu melioracyjnego, pomiędzy północną granicą działki a nieprzekraczalną linią zabudowy, należy zagospodarować zielenią wysoką i niską o funkcji izolacyjnej i dekoracyjnej; w pasie tym nie dopuszcza się urządzania miejsc parkingowych; dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury pod warunkiem, że związane z tym utwardzenie nawierzchni nie przekroczy 10% powierzchni pasa terenu o którym mowa,
 - 8) przy zagospodarowaniu zielenią otoczenia rowu należy uwzględnić swobodny dostęp o szerokości co najmniej 2,0 m w celu konserwacji rowu,
 - 9) wskazuje się pojedyncze drzewa i grupę drzew o walorach krajobrazowych do zachowania.
2. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,
 - 2) intensywność zabudowy: do 0,4,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 12,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, nie licząc masztów, kominów, anten, odgromników,
 - 4) maksymalna długość elewacji – 20,0 m; dopuszcza się połączenie kilku budynków o elewacji nie dłuższej niż 20,0 m pod następującymi warunkami (łącznie):
 - a) wysokość łącznika pomiędzy budynkami nie przekroczy 12,0 m,
 - b) odległość między budynkami liczona wzdłuż elewacji frontowej nie będzie mniejsza niż 12,0 m;
 - 5) lokalizację obiektów należy poprzedzić badaniami geologiczno-inżynierskimi lub geotechnicznymi,
 - 6) wyznacza się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 25,0 m od południowej granicy działki nr ew. 4/2, stanowiącej linię rozgraniczającą drogi wojewódzkiej nr 719,
 - b) w odległości 10,0 m od zachodniej granicy działki nr ew. 4/2, stanowiącej linię rozgraniczającą ulicy Gołębiej,

- c) w odległości 10,0 m od południowej granicy rowu melioracyjnego RS 11;
- 7) ze względu na położenie w granicach układu urbanistycznego miasta objętego ochroną konserwatorską oraz położenie przy głównej osi komunikacyjnej miasta postuluje się szczególnie staranne opracowanie zabudowy i zagospodarowania terenu pod względem architektonicznym, oraz zharmonizowanie kształtu i kolorystyki elewacji budynków z zabudową miasta Podkowa Leśna,
- 8) w obiektach ogólnodostępnych należy stosować rozwiązania architektoniczne umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym.

§ 10

Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Obsługa komunikacyjna terenu zabudowy usługowej od ulicy Gołębiej.
2. Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, oraz 1 miejsce na mieszkanie, w granicach działki budowlanej.

§ 11

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, według warunków zarządcy sieci.
2. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, według warunków zarządcy sieci.
3. Wody opadowe z dachów i nawierzchni utwardzonych po oczyszczeniu z zawieszin i substancji ropopochodnych na terenie działki budowlanej należy odprowadzić do otwartego cieku RS 11 stanowiącego rów melioracyjny, według warunków zarządcy rowu.
4. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, poprzez stacje transformatorowe 15/04 kV, według warunków zarządcy sieci.
 - 4.1. Lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV dla zasilania obiektów usługowych zostanie określona w projekcie zagospodarowania działki.
 - 4.2. Przez teren objęty planem przebiega linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV; strefa uciążliwości linii wynosi 19 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 4.3. W strefie uciążliwości linii WN 110 kV obowiązuje zakaz budowy obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi; dopuszcza się zabudowę o charakterze pomocniczym lub place postojowe po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią elektroenergetyczną.
 - 4.4. Dopuszcza się przełożenie linii WN 110 kV równoległe do drogi wojewódzkiej nr 719 lub jej przebudowę na kablową, z zastrzeżeniem ust. 7.1., według warunków zarządcy sieci.
 - 4.5. W wypadku przełożenia linii WN 110 kV równoległe do drogi nr 719 ograniczenia wynikające ze strefy uciążliwości będą obowiązywać w pasie o szerokości 19 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w nowym przebiegu linii, w obie strony.
 - 4.6. W wypadku przebudowy linii WN 110 kV ma kablową przestają obowiązywać ograniczenia wynikające ze strefy uciążliwości linii; skutkuje to dopuszczeniem zabudowy usługowej na tym terenie, zgodnie z ustaleniami planu.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz przewodowy z gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 200 mm przebiegającego po południowej stronie drogi nr 719, lub z gazociągu w ulicy Gołębiej.

6. Ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego lub energii odnawialnych.
7. Sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane zgodnie z przepisami szczegółowymi prowadzi się w liniach rozgraniczających dróg i ulic, za zgodą zarządcy drogi.
 - 7.1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem, za zgodą właściciela terenu; zakazuje się lokalizacji linii infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od południowej granicy działki nr ew. 4/2, z wyjątkiem urządzeń służących oświetleniu i odwodnieniu drogi.
8. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) usuwanie odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
 - 2) składowanie odpadów na wyznaczonym, właściwym terytorialnie składowisku odpadów,
 - 3) uwzględnienie warunków selektywnej zbiórki odpadów stałych zgodnie z przepisami szczegółowymi – w podziale na odpady przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania i odpady niebezpieczne.

Rozdział 4 **Ustalenia dla terenu komunikacji - KL**

§ 4

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KL pod trójkąt widokowy ulicy Gołębiej – drogi gminnej o funkcji lokalnej.
2. Sposób zagospodarowania terenu dostosowany do zagospodarowania ulicy Gołębiej.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej terenu trójkąta widoczności, w uzgodnieniu z zarządzającym drogą oraz właścicielem terenu, na podstawie projektu technicznego drogi.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 13

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w wysokości 1 %.

§ 14

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Podkowa Leśna.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Podkowa Leśna