

Uchwała Nr 41/IX/99
Rady Miasta Podkowa Leśna
z dnia 23 kwietnia 1999 r.

w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze części działki nr ew. 1, obręb 4, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r., Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139), w wykonaniu uchwały Nr 141/XXXVIII/97 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 13 sierpnia 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w „Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna” Rada Miasta Podkowa Leśna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1

Zatwierdza się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna, zwaną dalej „planem”; granice planu są wyznaczone przez granice działki nr ew. 1, obręb 4, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Grodzisku Mazowieckim księga wieczysta nr KW 2828252.

§ 2

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

§ 3

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) Przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
- 3) Terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny.
- 4) Granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
- 5) Zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczające tereny, na których znajduje się lub jest projekt infrastruktury.
- 6) Zasad obsługi obszaru w zakresie komunikacji.
- 7) Lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, określonych poprzez m. in. poprzez: linie zabudowy, gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy, minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy.
- 8) Zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane.

§ 4.

- 1) Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.
- 2) Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - obowiązujące linie zabudowy nieciągłej;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy;

- szpalery drzew;
- grupy drzew i zieleni do zachowania;
- zabudowa przewidziana do likwidacji;
- wloty komunikacji kołowej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§ 5

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze części działki nr r ew. 1, obręb 4, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy nieciągłej – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m, z zachowania odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami lub sekcjami budynku;
- 3) 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;
- 4) maksymalnej wysokości kondygnacji – 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;
- 5) maksymalnej ilości kondygnacji – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku, w tym kondygnacji poddasza, określanej jako 0,5 kondygnacji;
- 6) 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;
- 7) maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wielkość powierzchni rzutu kondygnacji parterowej wszystkich budynków na działce;
- 8) minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych powierzchni działki pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie zabudowy i zagospodarowania działki.

§ 6

Plan określa przeznaczenie terenu działki na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów części działki wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

§ 7

Plan wyznacza:

- 1) Tereny usług – określane dalej jako tereny U.
- 2) Tereny zieleni leśnej – określane dalej jako tereny ZL.
- 3) Tereny zieleni naturalnej – określane dalej jako tereny Zn.

§ 8

- 1) Na terenie U plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu gastronomii, rozrywki, handlu, biur oraz rozwój funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu zajazdów, moteli, pensjonatów itp., za wyjątkiem obiektów określonych w pkt. 3.
- 2) Na terenie U plan dopuszcza lokalizowanie funkcji usługowych z zakresu administracji, kultury, obsługi finansowej oraz służby zdrowia.
- 3) Na terenie U plan wyklucza lokalizowanie funkcji mieszkalnictwa rodzinnego, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

§ 9

- 1) Na terenie U plan ustala likwidację istniejącej zabudowy prowizorycznej oraz lokalizację nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami pkt. 2.
- 2) Plan ustala gabaryty zabudowy dla terenu U:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - maksymalnej ilości kondygnacji – 2;
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
 - maksymalna powierzchnia zabudowana – 1200 m²;
 - maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych (parkingi, dojazdy, dojścia itp.) – 900 m²;
 - maksymalna długość elewacji budynku – 25 m;
 - dach spadzisty o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°.
- 3) Plan ustala lokalizację dominanty przestrzennej - budynku szczególnie eksponowanego przy ul. Brwinowskiej, na wylocie ul. Orlej, zgodnie z rysunkiem planu (obowiązująca linia zabudowy).

§ 10

- 1) Na terenie ZL plan ustala zachowanie istniejącej zieleni leśnej oraz istniejącego cieków wodnego – kanału.
- 2) Plan dopuszcza wykorzystywanie terenów ZL dla celów rekreacyjnych.
- 3) Na terenie ZL plan dopuszcza uzupełnienie i pielęgnację istniejącej zieleni.
- 4) Na terenie ZL plan wyklucza lokalizowanie zabudowy, obiektów i urządzeń niekubaturowych oraz powierzchni utwardzonych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z pielęgnacją zieleni leśnej.
- 5) Plan ustala dla terenu obowiązek zachowania 100% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego.

§ 11

- 1) Na terenach Zn1 i Zn2 plan ustala zachowanie, uzupełnienie i pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz zachowanie istniejącego cieków wodnego – kanału.
- 2) Na terenach Zn 1 i Zn2 plan dopuszcza lokalizowanie funkcji usługowych z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, kultury i rozrywki, w formie obiektów i urządzeń niekubaturowych.
- 3) Na terenach Zn1 i Zn2 plan wyklucza lokalizowanie zabudowy oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
- 4) Plan ustala dla terenu obowiązek zachowania 95% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

§ 12

Plan wyznacza na terenie działki tereny zieleni określone w planie, jako tereny zieleni leśnej (ZL) i tereny zieleni naturalnej (Zn).

§ 13

- 1) Plan ustala dla działki obowiązek zachowania 80% powierzchni terenu jako terenu biologicznie czynnego.
- 2) Plan określa udział powierzchni czynnej dla terenów ZL, ZN1 i Zn2, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

§ 14

Plan ustala zachowanie istniejących na terenie działki wartościowych drzew.

§ 15

- 1) Plan ustala zachowanie istniejących na terenie działki cieków wodnych – kanałów.
- 2) Plan wyznacza strefę ochronną istniejącego kanału, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Na terenie strefy plan wyklucza lokalizowanie zabudowy oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń uciążliwych, powodujących degradację kanału.

§ 16.

Plan zaleca zachowanie i uzupełnianie szpaleru drzew wzdłuż ul. Brwinowskiej.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia terenu.

§ 17

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

§ 18

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
- 2) Plan dopuszcza lokalizację na terenie działki indywidualnego ujęcia wody, w odległości nie mniejszej niż 150 m od granicy cmentarza.

§ 19

- 1) Plan ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
- 2) Plan dopuszcza lokalizację na terenie działki indywidualnego zbiornika bezodpływowego, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.
- 3) Plan ustala odprowadzanie wód odpadowych z terenu działki do gruntu lub istniejącego cieków wodnych, przy czym wody opadowe z terenu parkingu i terenów utwardzonych powinny być wstępnie oczyszczone z substancji ropopochodnych (poprzez osadniki).

§ 20

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej w ul. Brwinowskiej, w uzgodnieniu z właściwą jednostką eksploatacyjną.
- 2) Plan ustala zasady dla realizacji sieci gazowych:
 - Warunki jakim powinna odpowiadać sieć gazowa określa rozporządzenie MPiH z 14.11.1995 (Dz.U. Nr 139);
 - Linia parkanów powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
 - W linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

§ 21

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

§ 22

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej, zasilanej z istniejącej stacji 100/15kV „Brwinów”.

- 2) Plan ustala na terenie działki lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV; od ustalenia można odstąpić, jeżeli właściwa jednostka eksploatacyjna określi inne warunki zasilania.

§ 23

Plan zaleca przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej, w uzgodnieniu z właściwą jednostką eksploatacyjną.

§ 24

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- Wyposażenie zabudowy w urządzenia do gromadzenia i segregacji odpadów, w wydzielonym i zadaszonym pomieszczeniu na terenie działki;
- Unieszkodliwienie odpadów poza terenem miasta;
- Powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowaną firmę.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 25

W zakresie obsługi komunikacyjnej plan ustala dojazd do działki od strony ul. Brwinowskiej.

§ 26

- 1) W zakresie obsługi parkingowej projektowanej zabudowy plan ustala wydzielenie placu parkingowego na terenie U.
- 2) Plan ustala realizację miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 30 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług.
- 3) Plan wyklucza lokalizację miejsc parkingowych przy ul. Brwinowskiej.
- 4) Plan wyklucza lokalizowanie miejsc parkingowych na terenach zieleni leśnej i zieleni naturalnej.

Rozdział 7.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 27

- 1) Plan ustala, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenu działki.
- 2) Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na poziomie 0%.

Rozdział 8.

Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 28

- 1) Plan dopuszcza realizację indywidualnego ujęcia wody do czasu realizacji sieci wodociągowej.
- 2) Plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

§ 29

- 1) Z chwilą wejścia w życie zmiany planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna zatwierdzonego uchwałą nr 18/VI/94 Rady Miasta Podkowa Leśna z dnia 24 listopada 1994 r., w zakresie:
 - część III tekstu miejscowego planu ogólnego „Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu”,
 - rysunek miejscowego planu ogólnego, w granicach wyznaczonych granicami zmiany planu.
- 2) Pozostają w mocy ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna niewyszczególnione w pkt. 1.

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta podkowa Leśna.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Podkowa Leśna

/ - Andrzej Gazda - /