



WYPIS

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA-OGRODU PODKOWA LEŚNA

zgodny z uchwałą Nr 84/XIX/2008 Rady Miasta Podkowy Leśnej z dnia 26 czerwca 2008 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 23 października 2008 r. Nr 181.

1) Położenie nieruchomości:

Działka nr ew. **140** w obrębie **02** położona w Podkowie Leśnej przy ul. Bażantów 13 oznaczona jest na rysunku symbolem **19ML**.

2) Przeznaczenie terenu wg planu:

Działka nr ew. 140 w obrębie 02 położona w Podkowie Leśnej przy ul. Bażantów 13 przewidziana jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych (19ML).

DZIAŁ I

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu miejscowego

§ 6 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia.
- 2) budynku mieszkalnym jednorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, albo w zabudowie bliźniaczej, z wyłączeniem ze względu na lokalne uwarunkowania zabudowy szeregowej i grupowej służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku.
- 3) budynku mieszkalnym wielorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne, albo więcej niż jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy.
- 4) garażach – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 50 m²;
- 5) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp. oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.
- 6) 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;



- 7) liniach proponowanych podziałów parcelacyjnych – należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania, a także pasy drogowe i uliczne;
- 9) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) liniach zabudowy obowiązujących - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m;
- 11) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do górnej najwyższej krawędzi dachu;
- 12) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki;**
- 13) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej;
- 14) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna, o którym mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, przy czym ze względu na lokalne uwarunkowania przyrodnicze za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych na dojazdach i dojściach pieszych, a wyłącznie powierzchnie pokryte trwałą roślinnością (np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, uprawy rolne) i powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 16) przejściach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 10 cm, i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;
- 17) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 19) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 20) reklamie – należy przez to rozumieć inne niż informacja komercyjna określona w pkt 6, 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;
- 21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Podkowa Leśna, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta;
- 22) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a w przypadku usług komercyjnych również osiągnięcie zysku finansowego;



- 23) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu;
- 24) zabudowanej powierzchni działki – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod wszystkimi budynkami w obrębie tej działki;
- 25) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną w budynku mieszkalnym, przeznaczoną na funkcje usługowe, która stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

§ 12 Dla strefy zurbanizowanej ustala się utrzymanie i ochronę układu przestrzennego Miasta Ogródu, z zachowaniem historycznego systemu parcelacji, zabudowy, cieków wodnych, drzewostanu oraz niezabudowanych terenów zieleni miejskiej – leśnej i parkowej, które tworzą wewnętrzny pierścień rozdzielający kwartały zabudowy. Tereny zieleni miejskiej stanowią ogólnodostępną przestrzeń publiczną o charakterze rekreacyjnym, będąc jednocześnie ogniwem systemu ponadlokalnych powiązań przyrodniczych, muszą zatem stanowić układ ciągły w obrębie miasta i łączyć się z terenami otwartymi w gminach sąsiednich.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

§ 13 Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:

1. istniejącego drzewostanu,
2. flory i fauny,
3. stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych
4. ukształtowania terenu,
5. powietrza,
6. stanu akustycznego środowiska.

§ 17 1. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic itp. na całym terenie objętym planem.

2. W przypadku drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, ustala się nakaz ich wymiany. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

3. W celu waloryzacji drzewostanu i egzekwowania ustaleń ust. 1 i ust. 2, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji zieleni – w obrębie działek prywatnych i terenów publicznych w zakresie określonym przez pracownika Urzędu Miasta Podkowa Leśna pełniącego funkcję ogrodnika miejskiego.

§ 18 Ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu (z wyłączeniem drzew owocowych) w obrębie istniejących i nowotworzonych działek budowlanych oraz nakazuje się poprzedzenie realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją i waloryzacją zieleni wysokiej i niskiej.

§ 19 W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan. Zgodę na wycięcie drzewa należy uzyskać w odrębnym postępowaniu.

§ 23 1. Na całym obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się, stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów lub elementów ażurowych – umożliwiających migrację drobnej zwierzyny. Ogrodzenia pomiędzy sąsiednimi działkami należy wykonywać bez podmurówki, lub stosując w niej przy powierzchni terenu przejścia ekologiczne.

2. Ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń pełnych.



3. W istniejących ogrodzeniach pełnych należy wykonać przejścia ekologiczne umożliwiające migracje drobnej zwierzyny.

§ 24 2. Zakazuje się niszczenia naturalnego poszycia i ściółki na działkach leśnych oraz nakazuje się stwarzanie warunków dla gniazdowania ptaków leśnych, poprzez rozmieszczanie budek lęgowych na działkach i na terenach zieleni miejskiej, w oparciu o fachową poradę, udzielaną przez samorząd lokalny lub proekologiczne organizacje społeczne z nim współpracujące.

§ 29

1. **Zakazuje się naruszania i niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wydm i innych charakterystycznych elementów ukształtowania terenu, w szczególności obszarów wydm, występujących w zachodniej części miasta, w rejonie ulic: Gołębiej, Szczyglej, Bażantów, Ptasiej i Słowiczej, na terenie i w otoczeniu parku miejskiego oraz ciągu wydmowego wzdłuż północnej granicy Lasu Młochowskiego.**
2. **Nakazuje się zachowanie, i ochronę istniejącej roślinności, oraz wprowadzanie nowej w naturalny sposób wzmacniającej wydmy.**
3. **W przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydm, nakazuje się ich zachowanie, poprzez:**
 - 1) **stosowanie konstrukcji lekkich i płytkie posadowienie budynków oraz dostosowanie usytuowania budynku do ukształtowania terenu;**
 - 2) **wprowadzenie zakazu wszelkich prac ziemnych, z wyłączeniem wykopów pod fundamenty budynków.**
 - 3) **obowiązek zachowania minimum 85 % terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej;**
 - 4) **ograniczenie maksymalnego stopnia zabudowania terenu do 15 %**
 - 5) **ograniczenie maksymalnej szerokości frontu budynku wraz z garażem do 12 m.**

§ 30 Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które:

- 1) wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska, tj. takich, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9.11.2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 257 z 2004 r. poz. 2573, z późn. zmianami), z wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) są szkodliwe dla środowiska lub zdrowia ludzi albo mogą pogorszyć stan środowiska;
- 3) wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację;
- 4) generują wzmożony ruch samochodów ciężarowych.

§ 31 1. Nakazuje się w obiektach i urządzeniach istniejących, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych (w tym w zakresie „klimatu akustycznego”) zmianę technologii, w celu ograniczenia zakresu uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane.

2. Nakazuje się rekultywację terenów, na których prowadzona jest lub była działalność powodująca degradację środowiska lub gdy jest to niemożliwe w trakcie jej prowadzenia – bezpośrednio po zakończeniu tej działalności i na koszt podmiotu, który tę działalność prowadził.



Rozdział 5

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

§ 32 1. Ustala się ochronę układu przestrzennego Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna w zakresie parcelacji, sieci ulicznej, układu głównych przestrzeni publicznych i układu terenów zieleni, zgodnie z wpisem do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr rej. 1194a z dnia 22 października 1981 r.

2. Ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na:

- nowe podziały parcelacyjne;
- lokalizację nowych obiektów, w zakresie zagospodarowania działki i formy architektonicznej;
- przekształcenia zmieniające kubaturę, elewacje lub pokrycia dachowe obiektów nie objętych ochroną konserwatorską t.j. nie wpisanych do rejestru zabytków i nie objętych ewidencją konserwatorską.
- lokalizację, wykonanie nowych lub modernizację istniejących ogrodzeń;
- wycięcie drzew, w tym kolidujących z projektowaną inwestycją.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb przestrzeni publicznych:

§ 42 W zakresie reklamy i informacji komercyjnej ustala się:

1. w granicach administracyjnych Miasta Podkowa Leśna ustala się bezwzględny zakaz stosowania reklamy w rozumieniu §6 pkt 20 z zastrzeżeniem §42 pkt 9 uchwały

2. dopuszcza się stosowanie informacji komercyjnej określonej przez System Informacji Miejskiej oraz informacji komercyjnej z następującymi ograniczeniami:

- powierzchnia znaków lub szyldów umieszczanych na budynku mieszkalnym nie może przekraczać 1 m²,
- powierzchnia znaków lub szyldów umieszczanych na budynku innym niż mieszkalny, nie może przekraczać 2 m²,
- znaki i szyldy mogą być oświetlone, ale nie mogą migać w jakikolwiek sposób,
- znaki i szyldy umieszczane na budynku wpisanym do rejestru zabytków muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, z zastrzeżeniem,
- na bramie wejściowej działki będącej miejscem działalności dopuszcza się umieszczenie zwiastuna szyldu lub tablicy informacyjnej o wymiarach nie przekraczających 20x30 cm,
- poza nośnikami dopuszczonymi przez System Informacji Miejskiej, ustala się zakaz umieszczania informacji komercyjnej w formie elementów wolnostojących oraz na ogrodzeniach i na drzewach;

9. 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 dopuszczalne rozwiązania alternatywne.

§ 43 1. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych takich jak tereny położone w liniach rozgraniczających ulic, placów i ciągów pieszych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.

2. Nakazuje się uzgodnienie z Urzędem Miasta projektów ogrodzeń obiektów użyteczności publicznej i prywatnych posesji od strony przestrzeni publicznych – ulic, ciągów pieszych i placów miejskich oraz szczególne opracowanie ogrodzeń w miejscach wskazanych na rysunku planu ;



Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

§ 45 1. Nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy.

2. W przypadku, gdy na rysunku planu miejscowego nie ustala się obowiązującej linii zabudowy, nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy zachowaniu szerokości ulicy dojazdowej i uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. W przypadku, gdy na rysunku planu miejscowego nie wskazuje się linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych, nakazuje się lokalizację budynków na działce w odległości co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej ulicy (granicy działki), jednak nie mniej niż 6 m od krawędzi jezdni, oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w rozdziale 4 uchwały.

§ 48 1. Nakazuje się dostosowanie formy, gabarytów i detalu architektonicznego nowych i modernizowanych budynków do historycznej zabudowy z nimi sąsiadującej i lokalnych tradycji oraz harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w otaczający krajobraz,

2. Nakazuje się każdorazowo opracowanie koncepcji zagospodarowania działki i elewacji zabudowy, w kontekście zabudowy otaczającej, poprzedzającej projekt techniczny i uzyskanie dla tej koncepcji potwierdzenia zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Urzędzie Miasta, co nie zwalnia od uzyskania wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień i opinii innych organów przed wydaniem pozwolenia na budowę,

3. Rysunek planu wskazuje tereny wymagające szczegółowych opracowań studialno projektowych np. w formie konkursów urbanistyczno – architektonicznych,

4. Zakazuje się stosowania sidingu i blachy trapezowej na elewacjach budynków,

§ 49 1. Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

2. nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w prześle lub żywoplotów,

3. ogrodzenia realizowane na terenie objętym planem muszą spełniać następujące warunki:

a) nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,

b) muszą być realizowane zgodnie z rozdz. § 23 uchwały

4. ustalenie rozdz. ust. 3 niniejszego wypisu nie dotyczy ogrodzeń terenów sportowych i usług oświaty, które mogą być realizowane jako wyższe, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania,

5. nakłada się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektu ogrodzenia przy zgłaszaniu jego budowy.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu:

§ 51 1. Ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) dla działek ogrodowych – 70%,

2) dla działek leśnych – 80%,

3) dla działek położonych na wydmach i w otulinach rezerwatów – 85%,

pozostała część działki przeznaczona jest na powierzchnie dojazdów i dojazdów oraz na zabudowę.



2. Zabudowana powierzchnia działki nie może stanowić więcej niż:

- 1) 20% powierzchni działki ogrodowej,
- 2) 15% powierzchni działki leśnej,

3) **12% powierzchni działek położonych na wyciach i w otulinach rezerwatów.**

3. Powierzchnia zabudowy oraz dojść i dojazdów o wszystkich rodzajach nawierzchni, niezależnie od stopnia ich utwardzenia, a w przypadku działek leśnych również powierzchnia wyłączona z gospodarki leśnej, nie może być większa niż 400 m². Na gruntach odlesionych obowiązują wszystkie ustalenia planu, dotyczące ochrony i kształtowania środowiska zawarte w Rozdziale 4 niniejszej uchwały, w szczególności zakaz niszczenia istniejącej zieleni.

§ 53 1. Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną. Dopuszcza się modernizację lub rozbudowę adaptowanej zabudowy, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej zgodnie z ustaleniami § 51 ust.1, oraz wszystkie warunki, dotyczące zabudowy mieszkaniowej, ustalone w planie miejscowym.

2. Wyklucza się lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej.

§ 54 **Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu, z zachowaniem priorytetu wartości drzew, zgodnie z operatem dendrologicznym i sporządzonej na jego podstawie koncepcji zagospodarowania działki, dla której należy uzyskać akceptację Urzędu Miasta, po uprzednim zasięgnięciu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

§ 55 2. Istniejącą zabudowę działek usługowych traktuje się jako adaptowaną, z nakazem jej modernizacji i dopuszczeniem rozbudowy, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu, powierzchni biologicznie czynnej na działce zgodnie z ustaleniami Rozdziału 19 niniejszej uchwały oraz wszystkich innych ustaleń dotyczących zabudowy.

§ 57 Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych, stałych budynków gospodarczych lub garaży (po jednym obiekcie na działce, jednokondygnacyjnych, o powierzchni całkowitej nie większej niż 50 m² z poddaszem użytkowym z wykluczeniem funkcji mieszkalnej), pod warunkiem dostosowania ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu miejscowego, dotyczących zabudowy.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 62 Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) 2 miejsca parkingowe/dom mieszkalny;
- 2) 2 miejsca parkingowe/100 m² powierzchni usług, z wyłączeniem usług oświaty, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych i samochodów dostawczych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

§ 66 W zakresie zaopatrzenia miasta w wodę - ustala się, że:

1. ze względu na uwarunkowania przyrodniczo-ekologiczne miasta, władze Miasta podejmą współpracę z sąsiednimi gminami i powiatami w celu pozyskania wody dla wodociągu miejskiego spoza ujęć wody w Podkowie Leśnej;
2. zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu miejskiego, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową, prowadzoną w ulicach, według projektów budowlano-wykonawczych;



3. do czasu uzyskania wystarczającego zaopatrzenia w wodę z ujęć poza Podkową Leśną zaopatrzenie w wodę będzie się odbywało z ujęć w Podkowie Leśnej poprzez stację uzdatniania przy ulicy Warszawskiej;
4. pobór wody z ujęć przy ul. Kwiatowej w Podkowie Leśnej może być prowadzony wyłącznie przy zachowaniu następujących wymagań: ciągłego monitorowania (poprzez sieć piezometrów) wpływu poboru wody na stan warunków gruntowo-wodnych, zakazie sprzedaży wody do gmin sąsiednich oraz wszystkich warunków i ograniczeń, wynikających z aktualnego pozwolenia wodno-prawnego;
5. zostaną ponownie wyznaczone, zgodnie z obowiązującymi przepisami i będą odpowiednio utrzymywane strefy ochronne studni przy ul. Kwiatowej. Do czasu określenia nowych stref, obowiązują:
 - a) strefa ochrony bezpośredniej – 10 m,
 - b) strefa ochrony pośredniej – 631 m;
6. nieruchomości, których użytkownicy czerpią dotychczas wodę z własnych studni będą stopniowo przyłączane do miejskiej sieci wodociągowej a studnie będą likwidowane bądź utrzymywane dla potrzeb awaryjnych, z zachowaniem zasad ochrony wód podziemnych;
7. dopuszcza się inne sposoby pozyskiwania wody niż ustalone w planie miejscowym, po wykonaniu stosownych opracowań specjalistycznych i uzyskaniu właściwych zezwoleń;
8. przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

§ 67 W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1. jako rozwiązanie docelowe skanalizowanie całego terenu zurbanizowanego objętego planem;
2. odprowadzenie ścieków w systemie pompowo-grawitacyjnym, do oczyszczalni w Grodzisku Mazowieckim, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, prowadzoną w ulicach, według projektów budowlano-wykonawczych;
3. dopuszcza się inne sposoby odprowadzenia ścieków niż ustalone w planie miejscowym, po wykonaniu stosownych opracowań specjalistycznych i uzyskaniu właściwych zezwoleń.

§ 68 W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

1. odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w § 54 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki, przepuszczalnych nawierzchni ulic dojazdowych oraz budowanie ciągów pieszych i rowerowych o nawierzchniach przepuszczalnych. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na drogi o utwardzonych nawierzchniach;
2. odprowadzenie wód opadowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych, po uprzednim podczyszczeniu do rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych – przepływowych i bezodpływowych;
3. renowację i odtworzenie systemu rowów melioracyjnych oraz, w miarę możliwości terenowych, budowę nowych rowów, o podłożu nieprzepuszczalnym, które będą odprowadzać wodę do dwóch podstawowych rowów melioracyjnych miasta – RS 11, RS 11-20 i rowu „poza ewidencją” a przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub zbiornikami wody do odparowania;
4. podjęcie współpracy z gminami sąsiednimi w zakresie sprawnego działania systemu odprowadzenia wód deszczowych;
5. stopniowe wprowadzanie nowoczesnych urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
6. budowę systemów magazynowania wody deszczowej, w obrębie działek prywatnych i publicznych, w celu jej wykorzystywania do podlewania ogrodów.

§ 69 W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że:

1. zaopatrzenie miasta w gaz średnioprężny odbywać się będzie z istniejącej stacji redukcyjnej gazu II^o przy ul. Bałtyckiej w Grodzisku Mazowieckim, poprzez istniejący gazociąg średniego ciśnienia $\Phi 200$ mm wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 719, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, zgodnie z obowiązującymi przepisami;



2. w ulicach zbiorczych, lokalnych i dojazdowych rezerwowane będą pasy terenu, nie-zbędne do realizacji sieci gazowej, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne, z zachowaniem odległości 0,5 m między gazociągiem a ogrodzeniem;
3. warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami;
4. szafki gazowe, umiejscowione w ogrodzeniach (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) lub na budynku należy montować zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

§ 70 W zakresie zaopatrzenia miasta w ciepło ustala się, że:

1. zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową, na warunkach eksploatatora sieci;
2. dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z docelowym wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
3. w nowych i modernizowanych budynkach nakazuje się stosowanie systemów grzewczych zapewniających ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko.

§ 71 W zakresie zaopatrzenia miasta w energię elektryczną ustala się:

1. zasilanie terenu w energię elektryczną 15kV poprzez istniejącą stację transformatorową „Brwinów”;
2. zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
3. oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących stacji transformatorowych oraz sukcesywną modernizację oświetlenia ulicznego, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa użytkowników i estetyki wprowadzanych rozwiązań;
4. stopniową przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w ulicach, lub zmodernizowaną technicznie napowietrzną, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne;
5. realizacja stacji transformatorowych wymaga każdorazowo uzyskania opinii Urzędu Miasta i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 72 1. Ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, oraz o możliwości lokalnych operatorów,

2. zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz ustala się stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową.

§ 73 Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na terenie opracowania będą zgodne z przepisami obowiązującymi w mieście Podkowa Leśna.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (ML)

§ 83 Na terenach ML ustala się rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących.

1. Na terenach ML dopuszcza się:

1) lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, pod warunkiem, że jest to uzasadnione koniecznością ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu lub stosunków wodnych oraz że domy są usytuowane na dwóch



wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;

- 2) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) lokalizowanie nieuciążliwych usług o charakterze pensjonatów i działalności opiekuńczej, edukacyjnej i ochrony zdrowia, na zasadzie adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 4) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy (nie więcej niż 1 obiekt o powierzchni całkowitej do 50 m² w obrębie działki budowlanej).

2. Na terenach ML wyklucza się:

- 1) lokalizowanie zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowanie obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, które: wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację, wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska, generują wzmożony ruch samochodów ciężarowych;
- 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 84 Na terenach ML nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z § 62 niniejszej uchwały.

§ 85 Dla terenów ML ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 2000 m²;**
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20;**
- 3) maksymalną wysokość zabudowy - 10 m - zgodnie z ustaleniami § 47 pkt.1 ;**
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%, z zastrzeżeniem § 51 ust. 1. pkt 3;**
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowania terenu – 15%, z zastrzeżeniem § 51 ust. 2. pkt 3 i ust.3**
- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami za-

budowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości co najmniej 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 86 Dla terenów ML ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 12 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 13, § 17, § 18, § 19, § 23, § 24 ust. 2, § 30 niniejszej uchwały;
- 3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 32 ust. 1, 2 niniejszej uchwały,;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ustaleń § 42, § 43 niniejszej uchwały;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 45, § 48, § 49 niniejszej uchwały;



6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 53, § 54, § 55 ust. 2 niniejszej uchwały;

7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73 niniejszej uchwały.

§ 87 Ustalenia § 82 – § 86 obowiązują dla wszystkich terenów ML, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto ustala się:

8) dla terenu 19ML:

- a) **zakaz niszczenia wydm, zgodnie z § 29 niniejszej uchwały,**
- b) **nakaz ochrony, zachowania oraz wprowadzenia nowej, odpowiedniej roślinności w naturalny sposób wzmacniającej wydmy zgodnie z § 29 niniejszej uchwały**
- c) **ograniczenie wysokości nowej zabudowy na działce nr 145, obr. 2 do jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym i maksimum 8 m;**

DZIAŁ III

Rozdział 36

Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości

§ 164 Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na **30 %**.