

WN.5183.52.2016.KBD

Warszawa 12.04.2016

Pan
Janusz Preiss
ul. Małej Łąki 24/23
02 – 793 Warszawa

Pełnomocnik
Urzędu Miejskiego w Podkowie Leśnej

Dotyczy: Przebudowy ulicy Modrzewiowej na odcinku ul. Jana Pawła II – ul. Wschodnia w Podkowie Leśnej

Odpowiadając na Pana pismo z dnia 14.03.2015 MWKZ informuje, iż nie zgłasza zastrzeżeń w sprawie planowanej inwestycji ujętej w przedstawionym w tutejszym Urzędzie projekcie drogowym autorstwa techn. Janusza Preissa z marca 2016 roku. Jednocześnie zwraca się uwagę, że kolorystykę nawierzchni należy dobierać w odcieniach szarości tak aby była ona spójna z nowo układaną nawierzchnią w innych rejonach Podkowie Leśnej. Informuje się, również, iż w przypadku ingerencji w istniejącą zieleń wysoką należy uzyskać odrębną zgodę MWKZ.

Teren, na którym będzie realizowana powyższa inwestycja, jest objęty ochroną konserwatorską wynikającą z wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego zabudowy i zieleni miasta - ogrodu Podkowa Leśna decyzją MWKZ nr **1194A** z dnia 22.10.1981r.

Na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z dn. 24 października 2014, poz. 1446, z późniejszymi zmianami) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru wymaga pozwolenia MWKZ w formie decyzji.

W celu uzyskania powyższej decyzji należy złożyć w tutejszym urzędzie projekt budowlany wraz z wnioskiem.

Z up. MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATORA ZABYTKÓW

Małgorzata Chodorowska
Kierownik Wydziału Zabytków Nieruchomych

Załącznik:

1. Projekt przebudowy ul. Modrzewiowej – 1 egz.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Urzędu Miasta Podkowa Leśna; PREBUD Pan Janusz Preiss, ul. Małej Łąki 23/24, 02 – 793 Warszawa
2. Urząd Miejski w Podkowie Leśnej, ul. Akacyjowa 39/41, 05-807 Podkowa Leśna
3. WUOZ a/a KBD

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatu Grodzkiego, ul. Kościuszki 30, 05 – 825 Grodzisk Mazowiecki



24 PAZ. 2016
000 5334.2016
1

P. Kocprawa

Warszawa, 20 października 2016

WN.5152.261.2016 KBD

DECYZJA nr 1437 / 2016

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, działając na podstawie działając na art. 89 pkt. 2, art. 91 ust. 4 pkt. 4, art. 6 ust.1 pkt. 1, art. 7 pkt. 1, art. 36 ust. 1 pkt. 11 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z dn. 24 października 2014, poz. 1446) oraz Rozporządzenia Ministra Kultury w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań zabytku, z dnia 14 października 2015 roku (Dz. U. z 4 listopada 2015, poz. 1789), w związku wnioskiem z P. Artura Tusińskiego Burmistrza Miasta Podkowa Leśna z 06.09.2016 r. (data wpływu do Urzędu 08.09.2016 r.), na podstawie art. 104 KPA (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.)

zezwała

ze stanowiska konserwatorskiego Miastu Podkowa Leśna na realizację prac budowlanych: przebudowę ulicy Modrzewiowej na odcinku ul. Jana Pawła II – ul. Wschodnia w Podkowie Leśnej (działki nr ew.: 6, 113/9, 113/6, 113/8, 113/5, 113/4, 113/2, 113/3, 113/7, 113/1, 118, 41 w obr. 11 i nr 46 i 28 w obr. 12, według załączonego projektu drogowego oprac. przez J. Preissa we wrześniu 2016, stanowiącego załącznik do decyzji.

UWAGA! Projektowane nawierzchnie powinny być wykonane z kostki betonowej w kolorze szarym (o gradacji odcieni szarości), zgodnie z opinią MWKZ z dnia 12.04.2016 r, załączoną do projektu.

Projektowane pobocza z geokraty winny zostać wypełnione trawnikiem (a nie miałem kamiennym, jak w projekcie). Umożliwi to wprowadzenie większej ilości zieleni, istotnej dla specyfiki miasta-ogrodu, oraz poprawi czytelność granicy między ciągiem jezdnym a poboczem.

W przypadku ingerencji w istniejącą zieleń wysoką należy uzyskać odrębną zgodę MWKZ. Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom (art. 87a pkt 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody).

Termin ważności decyzji: do końca 2027 r.

Uzasadnienie:

Ulica Modrzewiowa w Podkowie Leśnej znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską wynikającą z wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego zabudowy i zieleni miasta - ogrodu Podkowa Leśna, decyzją MWKZ nr 1194A z dnia 22.10.1981r. Na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 11 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z dn. 24 października 2014, poz. 1446) podejmowanie działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, wymaga pozwolenia MWKZ.

Wnioskowana inwestycja dotyczy przebudowy ul. Modrzewiowej, która posiada obecnie nawierzchnię bitumiczną w złym stanie technicznym.

Przedstawiony projekt przewiduje wymianę nawierzchni na nową nawierzchnię bitumiczną, przebudowę chodników i zjazdów na posesje oraz utworzenie miejsc parkingowych przed budynkiem szkoły.

W ocenie MWKZ realizacja inwestycji zgodnie z przedstawionym projektem jest możliwa do realizacji (z uwzględnieniem uwag MWKZ). Nie wpłynie ona na historyczny przebieg ani zasadnicze parametry

ulicy oraz nie wprowadzi negatywnych zmian w chronionym układzie przestrzennych. Realizacja inwestycji nie naruszy zabytkowego drzewostanu ani zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. MWKZ sugeruje równocześnie sporządzenie jednolitego projektu nawierzchni i wyposażenia ulic w mieście, dla przyszłego realizowania konsekwentnego wystroju przestrzeni publicznych w zabytkowym układzie urbanistycznym.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie może zostać cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

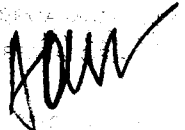
Właściciel lub użytkownik obiektu zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zagrożeniach lub okolicznościach ujawnionych w toku prowadzenia robót, które mogą mieć ujemny wpływ na stan zachowania zabytku oraz zmienić zakres prac określonych w zezwoleniu.

Jednocześnie Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków informuje, że w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami należy roboty przerwać i powiadomić o fakcie odkrycia Mazowieckiego Woj. Konserwatora Zabytków (art. 32 i art. 33 cyt. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego które należy złożyć za pośrednictwem MWKZ z siedzibą w Warszawie, ul. Nowy Świat 18/20 w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Niniejsza decyzja nie zwalnia od obowiązku uzyskania pozwolenia wymaganego przez przepisy prawa budowlanego oraz inne według właściwości.

Załącznik: projekt drogowy przebudowy ul. Młodziejowej w Podkowie Leśnej, oprac. J. Preiss, wrzesień 2016

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW


Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Podkowa Leśna, ul. Akacyjowa 39/41, 05-807 Podkowa Leśna
2. WUOZ a/a KBD

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatu Grodzkiego, ul. Kościuszki 30, 05-825 Grodzisk Mazowiecki

Zgodnie z obowiązującymi przepisami opłaty skarbowej nie pobrano (podstawa prawna: art. 2 ust 1 p. 2 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku, o opłacie skarbowej – Dz. U. Nr 225 z 2006 r., poz. 1635).

WOŚ.6341.107.2016

Decyzja nr 104 /16

Na podstawie art. 104 § 1, art. 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) oraz art. 9 ust. 2 pkt 19 ppkt f, art. 37 pkt 2, art. 122 ust. 1 pkt 1 i 3, art. 123 ust. 2 i 3, art. 125, art. 127 ust. 1, 2, 5 i 7, art. 128 ust. 1, art. 131 ust. 1 i 2, art. 132 ust. 1, 1a, 2 i 3, art. 140 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469), w związku z wnioskiem Pana Janusza Preissa, PREBUD, ul. Małej Łąki 23/24, 02-793 Warszawa, działającego z upoważnienia Burmistrza Miasta Podkowa Leśna, ul. Akacyjowa 39/41, 05-807 Podkowa Leśna, w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na,

- 1) wykonanie urządzenia wodnego – wylotu o średnicy 400 mm na rowie bez nazwy, na terenie działki nr ew. 46, obręb nr 12, z projektowanej kanalizacji deszczowej, odwadniającej odcinek ulicy Modrzewiowej w Podkowie Leśnej,
- 2) szczególne korzystanie z wód, polegające na wprowadzaniu w/w wylotem do ziemi (rowu) ścieków deszczowych, z odcinka 131 mb, ulicy Modrzewiowej w Podkowie Leśnej.

udzielam

Miastu Podkowa Leśna, ul. Akacyjowa 39/41, 05-807 Podkowa Leśna, pozwolenia wodnoprawnego na:

- 1) wykonanie urządzenia wodnego - wylotu o średnicy 400 mm, na rowie bez nazwy, na terenie działki nr ew. 46, obręb nr 12, z projektowanej kanalizacji deszczowej odwadniającej, odcinek ulicy Modrzewiowej w Podkowie Leśnej, wg następujących parametrów :
 - średnica wylotu 400 mm,
 - rzędna dna wylotu 97,60 m n.p.m.

Współrzędne geograficzne położenia wylotu:
N: 52°07'18,73", E: 20°44'15,36"

- 2) szczególne korzystanie z wód, polegające na wprowadzaniu w/w wylotem, do ziemi (rowu) ścieków deszczowych, z odcinka 131 mb, ulicy Modrzewiowej w Podkowie Leśnej, w następujących ilościach :

- $Q_{max/h}$ - 6,48 m³/h
- $Q_{śrd/24h}$ - 1,38 m³/24 h
- $Q_{max\ rocz}$ - 504,90 m³/rok.

Warunkiem odprowadzania wody do ziemi jest dotrzymanie następujących parametrów:

- zawiesina ogólna do max. 100 mg/l,
- węglowodory ropopochodne do max. 15 mg/l.

I. Pozwolenie wodnoprawne zostaje udzielone z uwzględnieniem przestrzegania następujących warunków:

1. Wszelkie prace będą wykonane zgodnie z parametrami określonymi w operacie wodnoprawnym.
2. Zawartość substancji zanieczyszczających w odprowadzanych, wodach opadowych i roztopowych, nie przekroczy wartości określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy

- wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 1800 ze zm.
3. Monitorowania odprowadzanych wód w celu dopełnienia zakazu wprowadzania do wód i do ziemi substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
 4. Utrzymania powstałych urządzeń wodnych w sprawności technicznej i w należytej czystości, przeciwdziałaniu powstawaniu sytuacji mogących spowodować niekontrolowane przedostanie się substancji mogących pogorszyć skład odprowadzanych ścieków.
 5. Wszelkie prace należy zakończyć protokołem odbioru.
 6. Ewentualne szkody powstałe w wyniku realizacji inwestycji obciążają Inwestora

II. Pozwolenie wodnoprawne w zakresie **pkt 2**, zostaje udzielone do dnia **09.2026 r.**

III. Pozwolenie wodnoprawne nie rodzi praw do nieruchomości i urządzeń wodnych koniecznych do jego realizacji oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich przysługujących wobec tych nieruchomości i urządzeń.

W związku z art. 107 § 4 Kpa odstępuje się od uzasadnienia decyzji, gdy uwzględnia ona w całości żądanie strony.

Zgodnie z art. 140 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.) Starosta Grodziski jest organem właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego we wnioskowanym zakresie. Stosownie do art. 131 ust. 2 ustawy *Prawo wodne*, do wniosku dołączono wymagane dokumenty.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo do odwołania, za moim pośrednictwem, do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Pozwolenie wodnoprawne wygasa, jeżeli zakład nie rozpoczął wykonywania urządzeń wodnych w terminie 3 lat od dnia, w którym pozwolenie wodnoprawne na wykonanie tych urządzeń stało się ostateczne.

Zgodnie z art. 162 § 1 pkt 2 Kpa, Starosta stwierdza wygaśnięcie decyzji, jeżeli została wydana z zastrzeżeniem dopełnienia przez stronę określonego warunku, a strona nie dopełniła tego warunku.

Wnioskodawca jest zwolniony z opłaty skarbowej za wydanie pozwolenia wodnoprawnego - stosownie do art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 783 ze zm.).

Otrzymują:

1. Pan Janusz Preiss, ul. Małej Łąki 23/24, 02-793 Warszawa działający z upoważnienia Burmistrza Miasta Podkowa Leśna, ul. Akacyjowa 39/41, 05-807 Podkowa Leśna.
2. a/a.

Do wiadomości:

Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych,
Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim, ul. Traugutta 4a,
05-825 Grodzisk Mazowiecki.

Decyzja niniejsza stała się
ostateczna z dniem 12.09.2016 r.
i podlega wykonaniu.

-2-

z up. Starosty

data 08.11.16 r. podpis Zbigniew Kajak
Wicestarosta

z up. Starosty

Zbigniew Kajak
Wicestarosta

Grodzisk Mazowiecki, dn. 30.01.2017r.

DT.4440.5.2017

PREBUD Janusz Preiss
ul. Małej Łąki 23/24
02-793 Warszawa

OPINIA

Na podstawie § 7 pkt. 2 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach oraz wykonywania nadzoru nad tym zarządzaniem (Dz. U. z 2003 r. Nr 177 poz. 1729 ze zm.) przedłożony projekt:

**„Stałej organizacji ruchu dotyczącej skrzyżowania
ul. Modrzewiowej z ul. Jana Pawła II w Podkowie Leśnej,,**

Opiniuję pozytywnie - w zakresie drogi powiatowej nr 1502W

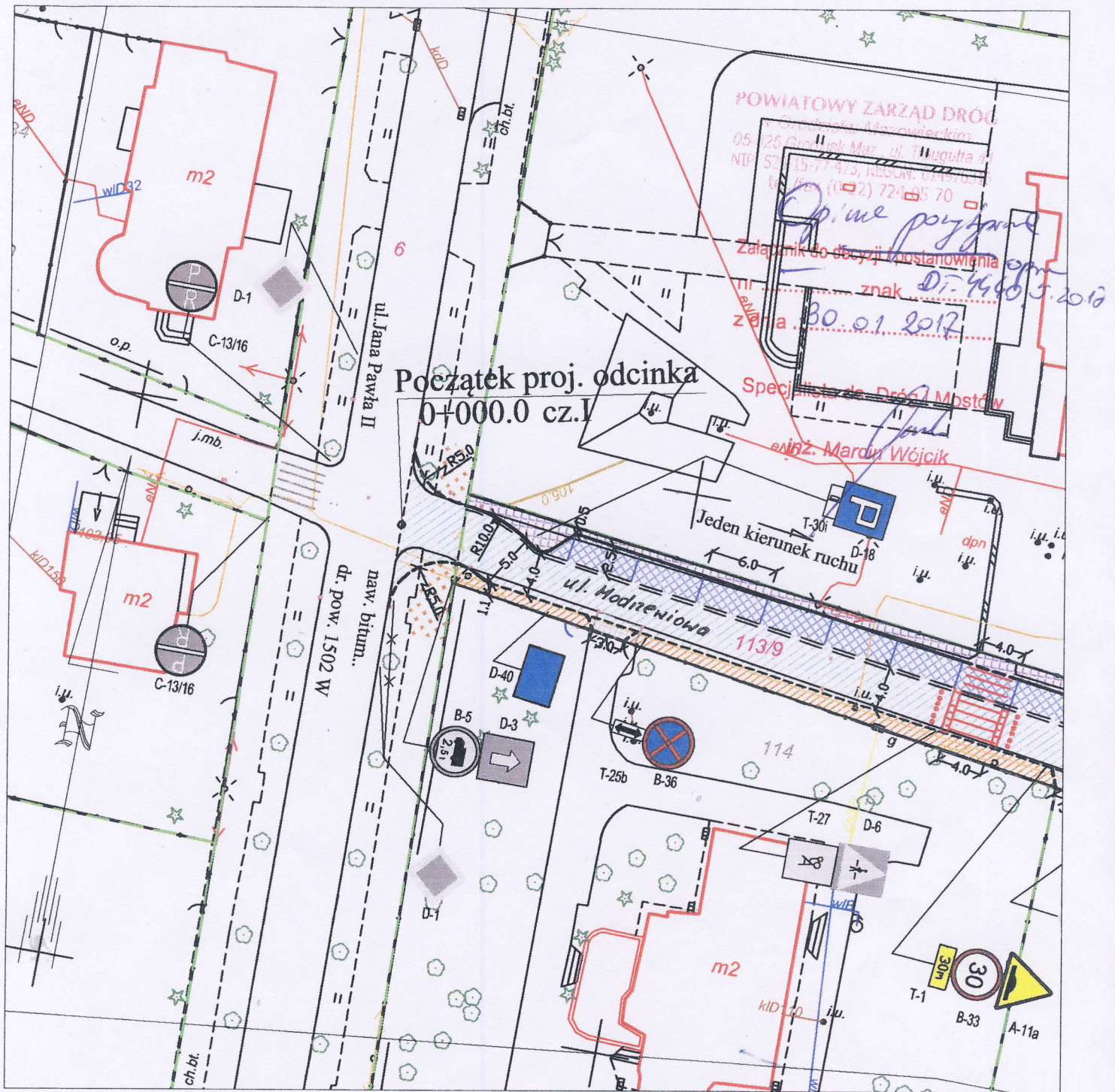
UWAGI:

1. Należy przekazać 1 egz. zatwierdzonego projektu organizacji ruchu do zarządcy drogi tj. Powiatowy Zarząd Dróg w Grodzisku Mazowieckim
2. Wprowadzenie, oraz utrzymanie oznakowania należy do inwestora tj. Urząd Miejski w Podkowie Leśnej, ul. Akacyjowa 39/41, 05-807 Podkowa Leśna.








UZASADNIENIE




Na zasadzie art. 107 § 4 KPA odstępuję od uzasadniania wobec uwzględnienia w całości żądania strony. Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji



DYREKTOR
Powiatowego Zarządu Dróg
Magdalena Podleśna
mgr inż. Magdalena Podleśna



LEGENDA

-  proj. pobocze
-  proj. miejsca postojowe z kostki betonowej
-  istn. chodnik
-  proj. pobocze z kostki bet.
-  D-1 istn. znaki pionowe
-  A-11a proj. znaki pionowe
-  proj. punktowe elementy odbłaskowe

-  proj. krawężnik wtopiony
-  proj. krawężnik wyniesiony
-  proj. ściek

| | | | | |
|--|--|----------------------------|---|------------|
|  | JANUSZ PREISS ul. Małej Łąki 23/24 02-793 Warszawa | Stadium Proj. budowlany | Branża Drogowa | Nr rysunku |
| | Nazwa obiektu Przebudowa ul. Modrzewiowej w Podkowie Leśnej | | Skala 1:500 | |
| Nazwa rysunku Projekt stałej organizacji ruchu Skrzyżowanie ul. Modrzewiowej z ul. Jana Pawła II | | Data 21/01/2017 | | |
| Projektował Branża drogową | Imię i Nazwisko techn. Janusz Preiss | Nr. uprawnień St-177/84 | Podpis  | |
| Sprawdził Branża drogową | Inż. Jan Chmiel | St-309/78 | | |



IK.6727.6.2016

24 lutego 2016 r.

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:

1. Działka nr ew. **6** w obrębie **11** (ul. Jana Pawła II) położona w Podkowie Leśnej oznaczona jest na rysunku symbolem **3KZ**.
2. Działka nr ew. **20** w obrębie **12** położona w Podkowie Leśnej oznaczona jest na rysunku symbolem **7KP**.
3. Działka nr ew. **49** w obrębie **12** położona w Podkowie Leśnej oznaczona jest na rysunku symbolem **8KP**.
4. Działka nr ew. **35/3** w obrębie **11** (ul. Akacyjowa) położona w Podkowie Leśnej oznaczona jest na rysunku symbolem **23KL**.
5. Działki nr ew. **74** i **162** w obrębie **11** (ul. Topolowa) położone w Podkowie Leśnej oznaczone są na rysunku symbolem **24KL**.
6. Działki nr ew. **28** i **60** w obrębie **12** (ul. Wschodnia) położone w Podkowie Leśnej oznaczone są na rysunku planu symbolem **27KL**.
7. Działki nr ew. **113/1**, **113/2**, **113/3**, **113/4**, **113/5**, **113/6**, **113/7**, **113/8** i **113/9** w obrębie **11** oraz działka nr ew. **46** w obrębie **12** (ul. Modrzewiowa) oznaczone są na rysunku symbolem **68KD**.
8. Działki nr ew. **41** i **118** w obrębie **11** (ul. Kościelna) położone w Podkowie Leśnej oznaczone są na rysunku symbolem **69KD**.
9. Działki nr ew. **51** i **130** w obrębie **11** (ul. Klonowa) położone w Podkowie Leśnej oznaczone są na rysunku symbolem **70KD**.
10. Działki nr ew. **64**, **145/1** i **145/3** w obrębie **11** (ul. Kasztanowa) położone w Podkowie Leśnej oznaczone są na rysunku symbolem **71KD**.
11. Działki nr ew. **92** i **189** w obrębie **11** (ul. Brzozowa) położone w Podkowie Leśnej oznaczone są na rysunku symbolem **72KD**.
12. Działki nr ew. **105** i **207/2** w obrębie **11** oraz działki nr ew. **18** i **47** w obrębie **12** (ul. Jaworowa) oznaczone są na rysunku symbolem **73KD**.
13. Działka nr ew. **18** w obrębie **11** położona w Podkowie Leśnej oznaczona jest na rysunku symbolem **95ML**.
14. Działka nr ew. **84** w obrębie **11** położona w Podkowie Leśnej oznaczona jest na rysunku symbolem **140ML**.

2) Przeznaczenie terenu wg planu:

1. Działka nr ew. **6** w obrębie **11** (ul. Jana Pawła II) położona w Podkowie Leśnej przewidziana jest w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę zbiorczą (**3KZ**).
2. Działka nr ew. **20** w obrębie **12** położona w Podkowie Leśnej przewidziana jest w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ciąg pieszo-rowerowy (**7KP**).
3. Działka nr ew. **49** w obrębie **12** położona w Podkowie Leśnej przewidziana jest w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ciąg pieszo-rowerowy (**8KP**).



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowa Leśna /cd./

4. Działka nr ew. 35/3 w obrębie 11 (ul. Akacjowa) położona w Podkowie Leśnej przewidziana jest w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę lokalną (23KL).
5. Działki nr ew. 74 i 162 w obrębie 11 (ul. Topolowa) położone w Podkowie Leśnej przewidziane są w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę lokalną (24KL).
6. Działki nr ew. 28 i 60 w obrębie 12 (ul. Wschodnia) położone w Podkowie Leśnej przewidziane są w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę lokalną (27KL).
7. Działki nr ew. 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, 113/7, 113/8 i 113/9 w obrębie 11 oraz działka nr ew. 46 w obrębie 12 (ul. Modrzewiowa) położone w Podkowie Leśnej przewidziane są w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę dojazdową (68KD).
8. Działki nr ew. 41 i 118 w obrębie 11 (ul. Kościelna) położone w Podkowie Leśnej przewidziane są w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę dojazdową (69KD).
9. Działki nr ew. 51 i 130 w obrębie 11 (ul. Klonowa) położone w Podkowie Leśnej przewidziane są w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę dojazdową (70KD).
10. Działki nr ew. 64, 145/1 i 145/3 w obrębie 11 (ul. Kasztanowa) położone w Podkowie Leśnej przewidziane są w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę dojazdową (71KD).
11. Działki nr ew. 92 i 189 w obrębie 11 (ul. Brzozowa) położone w Podkowie Leśnej przewidziane są w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę dojazdową (72KD).
12. Działki nr ew. 105 i 207/2 w obrębie 11 oraz działki nr ew. 18 i 47 w obrębie 12 (ul. Jaworowa) przewidziane są w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod ulicę dojazdową (73KD).
13. Działka nr ew. 18 w obrębie 11 położona w Podkowie Leśnej przewidziana jest w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych (95ML).
14. Działka nr ew. 84 w obrębie 11 położona w Podkowie Leśnej przewidziana jest w miejscowym planie zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych (140ML).

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 prywat-



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowa Leśna /cd./

nych 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 ład przestrzennego:

§ 12 Dla strefy zurbanizowanej ustala się utrzymanie i ochronę układu przestrzennego Miasta Ogrodu, 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 żywoplotów lub elementów ażurowych – umożliwiających migracje 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.

§ 26 1. Zakazuje się niszczenia, zasypywania i zanieczyszczenia znajdujących się na terenie opracowania rowów melioracyjnych. Nakazuje się właścicielom gruntów, na których znajdują się rowy ich bieżącą konserwację, której wykonywanie będzie kontrolowane przez Urząd Miejski lub odpowiednio Starostwo Powiatowe. Wszelkie przebudowy rowów, znajdujących się w obrębie prywatnych działek mogą być prowadzone po opracowaniu projektu przebudowy przez osobę uprawnioną oraz po przeprowadzeniu niezbędnej procedury administracyjnej.

§ 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.

3. Ustala się zakaz wprowadzania zmian w istniejącej sieci ulicznej, polegających na zmianie przebiegu ulic, które nie byłyby zgodne z historycznym planem Miasta-Ogrodu Podkowa Leśna.

4. Dopuszcza się, niezbędną ze względu na bezpieczeństwo użytkowników i potrzeby terenowe infrastruktury technicznej, modernizację istniejącej sieci ulicznej, w zakresie szerokości pasów ulicznych i konieczności zapewnienia widoczności na skrzyżowaniach.

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.



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowa Leśna /cd./

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 szczególnie 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 żywopłotów,

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%,



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania Miasta Ogródu Podkowa Leśna /cd./

2) dla działek leśnych – 80%,

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

pozostała część działki przeznaczona jest na powierzchnie 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 wydmach i w otulinach rezerwatów.

3. Powierzchnia zabudowy oraz dojeżdż 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.

§ 531. 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 sporządzoną 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

§ 58 Ustala się powiązanie terenu z układem zewnętrznym w następujący sposób:

- 1) drogą wojewódzką nr 719, Warszawa-Pruszków-Żyrardów-Kamion, klasy GP;
- 2) ciągiem ulic Brwinowska – Jana Pawła II, klasy Z;
- 3) linią WKD Warszawa – Grodzisk Mazowiecki, z istniejącymi przystankami;
- 4) linią WKD Warszawa – Milanówek, z istniejącymi przystankami.

§ 59

1. Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą sieć ulic lokalnych: L ½ i dojazdowych: D ½ i 1/1, jedno i dwukierunkowych.
2. Nakazuje się sukcesywne wprowadzenie na terenie całego miasta strefy ruchu uspokojonego, co wymagać będzie czytelnego oznakowania, zastosowania elementów detalu urbanistycznego i



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowa Leśna /cd./

urządzeń technicznych spowalniających ruch, modernizacji nawierzchni oraz nowego ukształtowania przekrojów ulic, zgodnie z odrębnymi opracowaniami projektowymi.

3. Nakazuje się podjęcie współpracy z gminami sąsiednimi w zakresie ograniczenia ciężkiego ruchu tranzytowego na terenie miasta-ogrodu Podkowa Leśna.

§ 60 Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic :

1) główna ruchu przyspieszonego (GP) – droga wojewódzka nr 719 1KGP – wg stanu istniejącego, przy zachowaniu następujących warunków:

a) dostosowaniu rozwiązania drogi 1KGP do potrzeb ruchowych, poprzez stosowną rozbudowę rozwiązania technicznego (zwiększenie liczby pasów oraz jezdni),

b) zakazie sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi 1KGP (nie dotyczy przekroczeń poprzecznych) oraz w odległości mniejszej niż 10 m od tej linii (dotyczy strony północnej), z wyjątkiem służących jej oświetleniu i odwodnieniu,

c) ograniczeniu dostępności drogi 1 KGP, poprzez zakaz urządzania nowych zjazdów oraz włączeń dróg wewnętrznych do tej drogi, z zachowaniem zjazdów istniejących,

d) dopuszczeniu skrzyżowania drogi 1 KGP z ul. Gołębią (4 KL i 30 KL) i zakazie tworzenia innych skrzyżowań ,

e) dopuszczeniu sytuowania elementów infrastruktury technicznej towarzyszących drodze 1KGP, jak np. dotyczących odwodnienia, oświetlenia, ciągów pieszo-rowerowych, na przyległych terenach wolnych od zabudowy w zakresie uzasadnionym projektem przebudowy tej drogi,

f) możliwości poszerzenia terenu drogi 1 KGP w trybie obowiązujących przepisów, w obrębie przyległych terenów wolnych od zabudowy, w zakresie uzasadnionym projektem przebudowy tej drogi;

2) zbiorcze (Z) – Brwinowska 2KZ, Jana Pawła II 3KZ – 12-18 m (zgodnie ze stanem istniejącym);

3) lokalne (L) – oznaczone na rysunku planu symbolami od 4KL do 30KL – zgodnie ze stanem istniejącym, a nowoprojektowane nie mniej niż 10 m, o ile nie ustalono inaczej w § 163 niniejszej uchwały;

4) dojazdowe (D) – oznaczone na rysunku planu symbolami od 31KD do 63KD i od 65KD do 91KD oraz 93KD, 94KD, 96KD – zgodnie ze stanem istniejącym i nie mniej niż 8 m, o ile nie ustalono inaczej w § 163 uchwały;

5) dojazdowe wewnętrzne (KDw) – oznaczone na rysunku planu symbolami: 92KDw, 95KDw – zgodnie ze stanem istniejącym;

6) ciągi pieszo-jezdne (KPJ) – oznaczone na rysunku planu symbolem 64KPJ – zgodnie ze stanem istniejącym;

7) ciągi pieszo-rowerowe (KP) – oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KP do 12KP – min. 3 m,

§ 61 1. Nakazuje się sukcesywne przesunięcie bądź likwidację wszystkich naziemnych urządzeń i budowli technicznych, zlokalizowanych wewnątrz pasów ulicznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz wszystkich słupów sieci energetycznej znajdujących się bliżej niż 0,5 m od krawężnika jezdni istniejących i projektowanych. Ustalenie to nie dotyczy stacji transformatorowych, objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. W przypadku realizacji nowych ogrodzeń działek nakazuje się zachowanie w obrębie skrzyżowań „trójkątów widoczności”, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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.



§ 63 Ustala się wskazane na rysunku planu miejsca lokalizacji parkingów publicznych, z koniecznością zapewnienia stanowisk dla osób niepełnosprawnych.

§ 64 Wprowadza się zasadę powszechnego stosowania ścieżek rowerowych. Ustala się wyznaczenie lub budowę ścieżek rowerowych wzdłuż ulic publicznych lub jako niezależnych ciągów pieszo-rowerowych, w zależności od potrzeb i możliwości ich realizacji.

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:
 - strefa ochrony bezpośredniej – 10 m,
 - 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 § 51 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 ewi-



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowa Leśna /cd./

- dencją” 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.

**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 zabudowy, 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 „Ustaleń szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:



Wypis z miejscowego planu zagospodarowania Miasta Ogrodu Podkowa Leśna /cd./

- 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:

28) dla terenu **95ML**:

zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i funkcji chronionych, w odległości mniejszej niż 25 m od granicy terenów kolejowych, zgodnie z § 74 niniejszej uchwały;

45) dla terenu **140ML**:

a) zakaz sytuowania:

- zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m,

od górnej krawędzi rowu melioracyjnego oraz odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu oraz obowiązek przestrzegania ustaleń § 26 ust. 1 niniejszej uchwały;

Rozdział 35

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 163

1. Ustala się klasyfikację funkcjonalną ulic oraz szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z poniższą tabelą:

| Lp. | Symbol terenu | Nazwa obiektu | Kategoria ulicy | Szerokość w liniach rozgraniczających |
|-----|---------------|---|-----------------|---------------------------------------|
| 3. | 3KZ | ul. Jana Pawła II | Zbiorcza | Wg stanu istniejącego |
| 23. | 23KL | ul. Akacyjowa na odcinku od ul. Jana Pawła II do ul. Sosnowej | Lokalna | Wg stanu istniejącego |
| 24. | 24KL | ul. Topolowa | Lokalna | Wg stanu istniejącego |
| 27. | 27KL | ul. Wschodnia | Lokalna | Wg stanu istniejącego |
| 68. | 68KD | ul. Modrzewiowa | Dojazdowa | Wg stanu istniejącego |
| 69. | 69KD | ul. Kościelna | Dojazdowa | Wg stanu istniejącego |



| | | | | |
|------|------|--|----------------------|-----------------------|
| 70. | 70KD | ul. Klonowa | Dojazdowa | Wg stanu istniejącego |
| 71. | 71KD | ul. Kasztanowa | Dojazdowa | Wg stanu istniejącego |
| 72. | 72KD | ul. Brzozowa | Dojazdowa | Wg stanu istniejącego |
| 73. | 73KD | ul. Jaworowa | Dojazdowa | Wg stanu istniejącego |
| 103. | 7KP | W obrębie parku leśnego od terenu WKD do ul. Akacyjowej | Ciąg pieszo-rowerowy | Nie określa się |
| 104. | 8KP | W obrębie parku leśnego od ul. Modrzewiowej do ul. Bukowej | Ciąg pieszo-rowerowy | Nie określa się |

2. Zaleca się obowiązek opracowania projektu zasad kształtowania i zagospodarowania architektonicznego układu drogowego miasta, który szczegółowo określi geometrię, spadki podłużne i poprzeczne, odwodnienia, rodzaje nawierzchni ulic.

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 %**.

BURMISTRZ MIASTA
Podkowa Leśna
Artur Tusiński
Artur Tusiński

Otrzymują:

1. PREBUD Janusz Preiss
2. a/a