

Uchwała Nr 40/IX/1999
Rady Miasta Podkowa Leśna
z dnia 23 kwietnia 1999 r.

w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze działki nr ew. 185, obręb 3, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej.

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

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1

Zatwierdza się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna, zwaną dalej „planem”; granice planu są wyznaczone przez granice działki nr ew. 185, obręb 3, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Grodzisku Mazowieckim księga wieczysta nr KW 22690.

§ 2

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

§ 3

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

§ 4

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne.

§ 5

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Podkowa Leśna na obszarze działki nr ew. 185 obręb 3, położonej w Podkowie Leśnej przy ul. Brwinowskiej;
- 2) obowiązujących liniach zabudowy nieciągłej – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m, z zachowania odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami lub sekcjami budynku;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, wnętrza podwórka lub innych obiektów;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu do gzymsu;
- 5) maksymalnej ilości kondygnacji – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku, w tym kondygnacji poddasza, określanej jako 0,5 kondygnacji;
- 6) maksymalnym (minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą (najmniejszą) nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki;
- 7) maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wielkość powierzchni rzutu kondygnacji parterowej wszystkich budynków na działce.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie zabudowy i zagospodarowania działki.

§ 6

Plan określa przeznaczenie terenu działki poprzez zdefiniowanie jej funkcji jako terenu usług i mieszkalnictwa – określanego dalej jako teren UM.

§ 7

- 1) Na terenie działki UM plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu handlu, biur i obsługi finansowej oraz rozwój funkcji mieszkalnictwa, za wyjątkiem obiektów określonych w pkt. 3.
- 2) Na terenie działki UM plan dopuszcza lokalizowanie funkcji usługowych z zakresu administracji, gastronomii, kultury, rozrywki oraz służby zdrowia.
- 3) Na terenie działki UM plan wyklucza lokalizowanie usług uciążliwych.

§ 8

- 1) Na terenie działki UM plan ustala likwidację istniejącej zabudowy prowizorycznej oraz lokalizację nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami pkt. 2.
- 2) Plan ustala gabaryty zabudowy dla działki UM:
 - maksymalna wysokość zabudowy do gzymsu – 8 m;
 - maksymalnej ilości kondygnacji – 2,5;
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,4;
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;

- maksymalna powierzchnia zabudowana – 750 m²;
 - maksymalna długość elewacji budynku – 25 m;
 - dach spadzisty o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°.
- 3) Plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Słowiczej, od strony ul. Brwinowskiej i od strony przystanku kolei WKD, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9

Na terenie działki UM plan zaleca lokalizowanie funkcji usługowych w parterach budynków.

§ 10

Plan ustala zachowanie otwarcia widokowego od strony ul. Brwinowskiej na budynek stacji kolejowej.

§ 11

- 1) Plan zaleca urządzenie i uporządkowanie terenu pomiędzy działką UM a przystankiem kolei WKD, jako terenu skweru miejskiego.
- 2) Plan zaleca zachowanie na terenie skweru istniejącej wartościowej zieleni wysokiej.

§ 12.

- 1) Działka jest położona w zasięgu uciążliwości od linii kolei WKD.
- 2) Dla projektowanej zabudowy należy przewidzieć obostrzone warunki w zakresie zabezpieczenia terenu od hałasu, drgań, itp. uciążliwości występujących ze strony kolei zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska z dnia 31 stycznia 1980 r. (tekst jednolity Dz. U. z 1994 r. Nr 49 poz. 196 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

§ 13

Plan zaleca zachowanie istniejących na terenie działki wartościowych drzew.

§ 14

Plan ustala zachowanie, uzupełnienie i ochronę szpaleru drzew w ul. Brwinowskiej.

§ 15

Plan zaleca zachowanie i uporządkowanie zieleni wysokiej i niskiej na terenie pomiędzy projektowaną zabudową a przystankiem WKD:

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia terenu.

§ 16

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

§ 17

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
- 2) Plan wyklucza lokalizację na terenie działki indywidualnego ujęcia wody.

§ 18

- 1) Plan ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej.
- 2) Plan wyklucza lokalizację na terenie działki indywidualnego zbiornika bezodpływowego.
- 3) Plan zaleca odprowadzanie wód opadowych z terenu działki do miejskiej sieci kanalizacyjnej, przy czym wody opadowe z parkingów i powierzchni utwardzonych powinny być wstępnie oczyszczone z substancji ropopochodnych (poprzez osadniki).
- 4) Plan dopuszcza odprowadzanie wód opadowych z terenu działki do gruntu, pod warunkiem uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska.

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej, zasilanej z istniejącej stacji 100/15kV „Brwinów”.
- 2) Plan ustala rozbudowę sieci elektroenergetycznej oraz lokalizację stacji transformatorowej, w zakresie uzgodnionym w warunkach przydziału mocy określonych przez Zakład Energetyczny Warszawa-Teren SA.

§ 22

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

§ 23

W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

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

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 24

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

§ 25

- 1) W zakresie obsługi parkingowej projektowanej zabudowy plan ustala wydzielenie miejsc parkingowych prostopadłych przy ul. Słowiczej.
- 2) Plan dopuszcza lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych na terenie działki.
- 3) Plan wyklucza lokalizowanie miejsc parkingowych przy ul. Brwinowskiej.
- 4) Plan ustala realizację miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 7.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 26

- 1) Plan ustala, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenu działki.
- 2) Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na poziomie 30%.

Rozdział 8.

Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 27

Plan wyklucza realizację zabudowy na terenie działki do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 28

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

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Podkowa Leśna.

§ 30

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

Przewodniczący Rady Miasta Podkowa Leśna