

UCHWAŁA NR VI/60/2019
RADY GMINY MICHAŁOWICE
z dnia 28 marca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Michałowice obszaru „Granica- część IIB”, obejmującego teren cmentarza
parafialnego w Komorowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXXIII/293/2013 Rady Gminy Michałowice z dnia 5 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Granica - część II”, obejmującego tereny położone w obrębach geodezyjnych Granica i Komorów-Wieś zmienioną uchwałą nr X/87/2015 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 września 2015 r. oraz uchwałą nr V/53/2019 Rady Gminy Michałowice z dnia 15 lutego 2019 r., Rada Gminy Michałowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice przyjętego uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011 r. uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

- § 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Granica - część IIB”, obejmującego teren cmentarza parafialnego w Komorowie o granicach, które wyznaczają: północna granica działki nr ew. 900 w obrębie geodezyjnym Granica, zachodnie granice działek nr ew. 900, 901/3 i 902 w obrębie geodezyjnym Granica, południowa granica działki nr ew. 902 w obrębie geodezyjnym Granica oraz oś istniejącej ulicy Turystycznej.
- § 2. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
- § 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. O ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
 - d) kiosków, obiektów małej architektury, śmietników,
 - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy od lasu** - linia określająca możliwość lokalizacji budynków, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) szpalery zieleni wysokiej;
- 6) istniejąca kaplica do zachowania;
- 7) symbole identyfikujące przeznaczenie terenów.

§ 5. 1. Wyznacza się w granicach planu tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) ZC – teren cmentarza,
- 2) KDP - teren parkingu,
- 3) KD-L – droga publiczna lokalna;

2. Wskazuje się, że teren 1KD-L jest terenem inwestycji celu publicznego, a jego granice są granicą terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. W zakresie realizacji ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicach działek dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek,

- 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obszarze planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że są one zgodne z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzenią publiczną na obszarze planu jest:
 - a) droga publiczna – teren oznaczony symbolem: 1KD-L,
 - b) parking – teren oznaczony symbolem: 1KDP;
- 2) w obrębie wymienionych w ust. 1 pkt a przestrzeni publicznych:
 - a) nakazuje się rozgraniczenie ruchu kołowego i pieszego;
 - b) zakazuje się lokalizowania:
 - budynków,
 - tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) nakazuje się stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego: elementów małej architektury, jak np. ławki, pojemniki na śmieci oraz oświetlenia w tym lamp.

§ 10. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) ZC - 2000 m²,
 - b) KDP - 1000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami: ZC i KDP – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowego ustala się: droga lokalna 1 KD-L o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) w zakresie zasad parkowania ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) nakaz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) nie mniej niż 6 miejsc do parkowania na 10000 m² powierzchni terenu cmentarza.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu, obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem ustala się w oparciu o istniejące i rozbudowywane sieci gminne systemów uzbrojenia terenu.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej;
 - b) dopuszcza się użytkowanie istniejących lokalnych ujęć wody, wyłącznie do celów gospodarczych;
 - c) dopuszcza się budowę lokalnych ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych wyłącznie do celów gospodarczych.
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się docelowe objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanej zabudowy,
 - b) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;
 - c) wody opadowe i roztopowe z dróg publicznych, placów manewrowych, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej, odprowadzane do lokalnych układów odwodnieniowych muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
 - b) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu z dróg;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pochodzącą z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem wiatrowni.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów grzewczych.
- 6) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

§ 13. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: do czasu realizacji przewidzianych w planie inwestycji dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu 1KD-L - 0%;
- 2) dla terenu 1ZC - 0%;
- 3) dla terenu 1KDP - 0%.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. Dla terenu 1ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.
 - b) przeznaczenie dopuszczone: obiekty sakralne, infrastruktura techniczna, kolumbaria.
- 2) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu na działce budowlanej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, w tym obiektów infrastruktury technicznej i kolumbariów: 3,5 m, a obiektów sakralnych: 12,0 m;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, w tym od lasu, zgodnie w rysunku planu;
 - c) zachowanie istniejącej kaplicy wskazanej na rysunku planu, z prawem do działań remontowych oraz przebudowy,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - g) dopuszczenie stosowania dachów o kącie nachylenia 20°-45°;
 - h) dopuszcza się stosowanie wykończenia elewacji w odcieniach beżu i szarości,
 - i) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wskazane na rysunku planu szpalery zieleni wysokiej, z dopuszczeniem utrzymania istniejących gatunków drzew leśnych oraz z lokalizacją przejść na przedłużeniu istniejących ścieżek;
- 3) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi lokalnej 1KD-L;
- 5) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §12;
- 6) wysokość stawki procentowej zgodnie z §14 uchwały.

§ 16. Dla terenu 1KDP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren parkingu;
 - b) dopuszczone:
 - zieleń urządzona,

- drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, kiosk, obiekty sanitarne związane z obsługą cmentarza, obiekty administracyjne związane z obsługą parkingu;
- 2) zasady zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 9;
- 4) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §12;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej 1 KD-L znajdującej się w części w obszarze planu;
- 6) Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §14 uchwały.

§ 17. Dla terenu **1KD-L**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren komunikacji publicznej: droga lokalna;
 - b) dopuszczone:
 - infrastruktura techniczna, w tym niezwiązana z drogą,
 - komunikacja piesza i rowerowa,
 - zieleń urządzona.
- 2) ustala się obowiązującą szerokość części drogi 1KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 5,0 m do 8,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających drogi;
 - b) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej;
 - c) zakazuje się realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających drogi.
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 9;
- 5) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §12;
- 6) ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §14 uchwały.

ROZDZIAŁ 3

PRZEPISY KOŃCOWE

- § 18.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" – część VI

obejmująca fragment wsi Komorów przyjętego uchwałą nr XLIV/412/2006 Rady Gminy Michałowice z dnia 13 października 2006 r.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

UZASADNIENIE

do

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Granica - część IIB”, obejmującego teren cmentarza parafialnego w Komorowie

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami). Do opracowania planu przystąpiono w związku z uchwałą nr XXXVIII/293/2013 Rady Gminy Michałowice z dnia 5 listopada 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Granica - część II” zmienioną uchwałą nr X/87/2015 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 września 2015 r. oraz uchwałą nr V/53/2019 Rady Gminy Michałowice z dnia 15 lutego 2019 r.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice planu miejscowego objęto niewielki obszar obrębu Granica położony w rejonie ulicy Turystycznej o pow. około 2,5 ha stanowiący obecnie teren cmentarza parafii w Komorowie.

3. Cel sporządzenia planu.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest powiększenie istniejącego obszaru grzebalnego w ramach cmentarza parafialnego. Przyjęte przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania mają na celu urządzenie cmentarza na całym terenie, wraz z jego obsługą komunikacyjną (parking) oraz polepszenie warunków istniejącego dojazdu poprzez ulicę Turystyczną, wskazaną w planie do przebudowy.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu (na części ulicy Turystycznej) obowiązuje dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" – część VI obejmująca fragment wsi Komorów przyjętego uchwałą nr XLIV/412/2006 Rady Gminy Michałowice z dnia 13 października 2006 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Opracowanie wykonano dla istniejącego, ogrodzonego cmentarza parafialnego, który częściowo nie jest jeszcze użytkowany. Tereny go otaczające to grunty leśne. W granicach planu znalazły się również istniejąca ulica Turystyczna (część jej pasa drogowego) oraz tereny położone pomiędzy tą ulicą i granicą cmentarza, które są już zagospodarowane na cele parkingowe.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Michałowice.

Kierunki rozwoju zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach opracowania zostały określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, które zostało zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr V/26/2011 z dnia 28 marca 2011 r. Zgodnie z delimitacją przestrzenną obszaru gminy wykonaną w tym dokumencie obszar opracowania znalazł się w terenie funkcjonalno - rozwojowym:

ZC – tereny cmentarzy.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów

- *tereny cmentarzy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami związanymi z pochówkiem zmarłych;*
- *sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi;*
- *parkingi.*

Dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- *obiekty sakralne,*
- *zakłady kamieniarskie,*
- *obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 50 m².*

Ograniczenia zmian przeznaczenia:

- *lokalizacja obiektów dopuszczalna pod warunkiem realizacji podstawowej funkcji terenu.*

Wytyczne do planów miejscowych

W planach miejscowych należy określić:

- *w zależności od potrzeb, określić ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu w strefie 50m, 150m i 500m od granic cmentarzy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;*
- *doprecyzować zachodnią granicę zabudowy cmentarza (z terenami ZP) w Pęcicach przy ul. Parkowej, oznaczoną na rysunku Studium; ewentualna możliwość rozszerzenia cmentarza po wykonaniu analiz uwzględniających bliskość terenów zalewowych.*

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych oraz sposobu zagospodarowania działek w planie wprowadzono ustalenia w zakresie zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dla obszaru chronionego, zgodnie z uchwałą, obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obszarów.

Wynikający z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne został spełniony w procedurze planistycznej obowiązującego wcześniej na tym terenie planu miejscowego. Stosowne zgody zostały uzyskane po wcześniejszym opracowaniu wniosków skierowanych do właściwych organów.

Strefy ochronne wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze są ustalone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy: obszaru „Komorów – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś” (uchwała nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002 r.) oraz obszaru "Komorów" – część VI obejmująca fragment wsi Komorów” (uchwała nr XLIV/412/2006 Rady Gminy Michałowice z dnia 13 października 2006 r.).

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W granicach planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie ze względu na wartości zabytkowe lub kulturowe.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W obszarze planu nie stwierdza się znaczących niebezpieczeństw dla zdrowia i życia ludzi. Nie ma również bezpośrednich czynników mogących zagrażać bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w wymaganej liczbie miejsc parkingowych miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania ekonomiczne planu nie były rozpatrywane w zakresie dochodów do budżetu gminy jakie mogą być osiągnięte po wejściu w życie ustaleń planu. Realizacja ustaleń planu ma na celu zapewnienie miejsc grzebalnych na istniejącym cmentarzu. Istotny cel społeczny realizowanego planu wyklucza zasadność czerpania zysków przez Gminę wskutek realizacji ustaleń planu. Wynikiem tego jest ustalenie stawek procentowych renty planistycznej na poziomie 0%.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Grunty znajdujące się w obszarze planu stanowią w większości własność Skarbu Państwa użytkowaną wieczyście przez Parafię w Komorowie. Grunty Gminy Michałowice ograniczają się do gruntów znajdujących się w pasie drogowym ulicy Turystycznej.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji w obszarze planu nie ma potrzeby, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Inwestycje celu publicznego będą ograniczały się w obszarze planu do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej i parkingu, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej. Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

Zaopatrzenie w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci gminnej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczoną w planie drogą publiczną oznaczoną symbolem KD-L. Droga ta służy również bezpośredniej obsłudze terenów w granicach planu.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Wójt Gminy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIP Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Wójt określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Wójt wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIP Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

We wskazanym terminie wpłynęły 2 uwagi złożone z kilku części. Pozytywnie została rozpatrzona jedna uwaga w całości i fragment drugiej. Takie ich rozpatrzenie nie wprowadziło znaczących zmian w zagospodarowaniu terenów objętych planem. Pozostałe części drugiej uwagi, w tym te niemające umocowania w przepisach prawa dotyczących zakresu planu miejscowego, zostały odrzucone. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radze Gminy.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Realizacja ustaleń planu jest niezbędna do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc grzebalnych w tej części gminy. Zapewnienie tych potrzeb społeczności lokalnej jest czynnikiem mającym umocowanie w istotnym interesie społecznym Gminy Michałowice. Bezpośredni cel publiczny Gminy ogranicza się do zapewnienia obsługi komunikacyjnej cmentarza oraz uzbrojenia go w infrastrukturę techniczną.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Przyjęte przeznaczenie terenów uniemożliwia oszacowanie czynników minimalizujących transportochłonność. Realizacja ustaleń planu spowoduje okresowe zwiększenie potoków ruchu komunikacyjnego w kierunku cmentarza. W projekcie planu podjęto kroki w celu dostosowania parametrów technicznych ulicy Turystycznej do nowych potrzeb. Układ komunikacyjny w tym zakresie zostanie również przebudowany poza terenami znajdującymi się w granicach planu. Ulica Turystyczna docelowo ma posiadać parametry umożliwiające prowadzenie po niej transportu zbiorowego – autobusowego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu dopuszczono realizację drogi rowerowej w granicach terenu przewidzianego na cele realizacji drogi lokalnej. W drodze tej przewiduje się również realizację chodników. W pozostałych częściach planu komunikacja piesza będzie organizowana na etapie projektu inwestycyjnego.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Przyjęte przeznaczenie terenów nie ma wpływu na kształtowanie w gminie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Realizacja ustaleń planu nie będzie prowadzić do rozpraszania wykształconych w gminie układów urbanistycznych.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2016 r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Michałowice na podstawie uchwały nr XV/187/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w gminie wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu planu, który jest zmianą planu obowiązującego jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych planów. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że Gmina nie będzie czerpać bezpośrednich zysków z wprowadzenia w życie ustaleń planu. Koszty budżetowe gminy będą się natomiast ograniczać do zapewnienia obsługi komunikacyjnej cmentarza. Koszty jakie Gmina poniesie na ten cel nie będą znaczące.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Gminy w celu uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

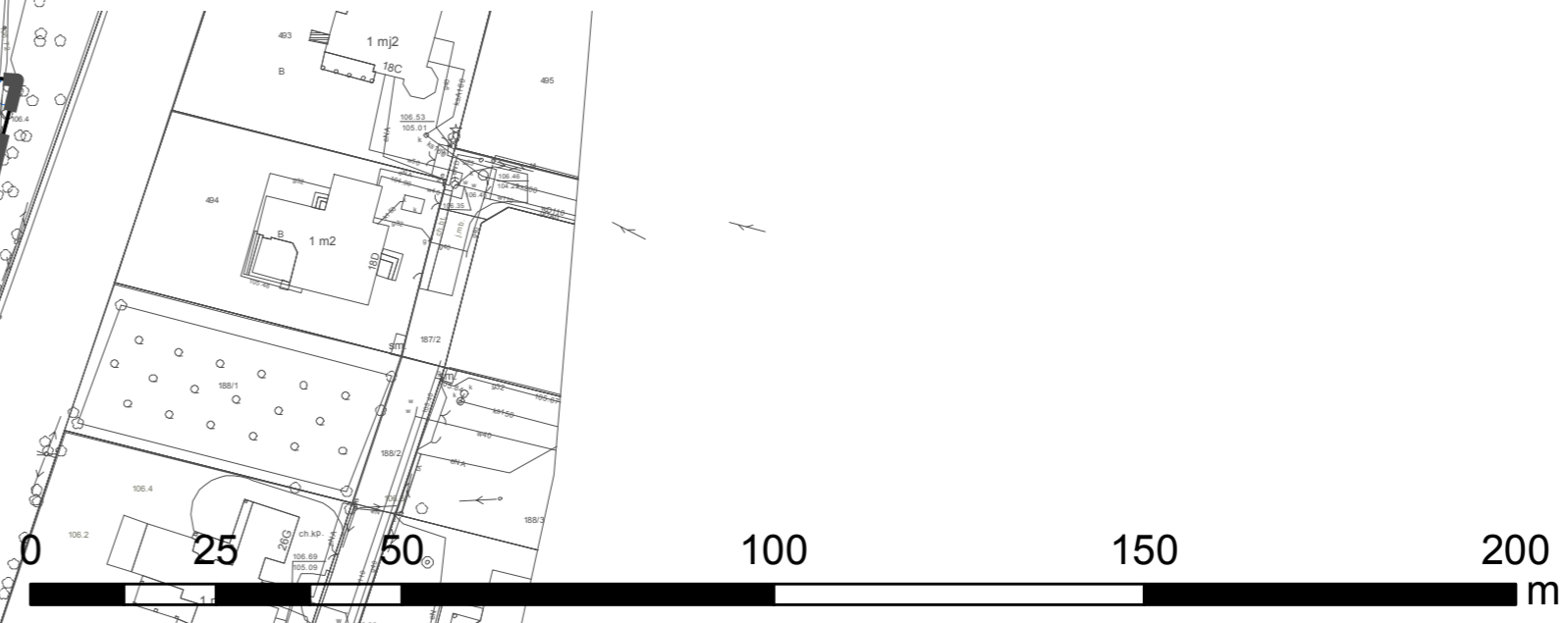
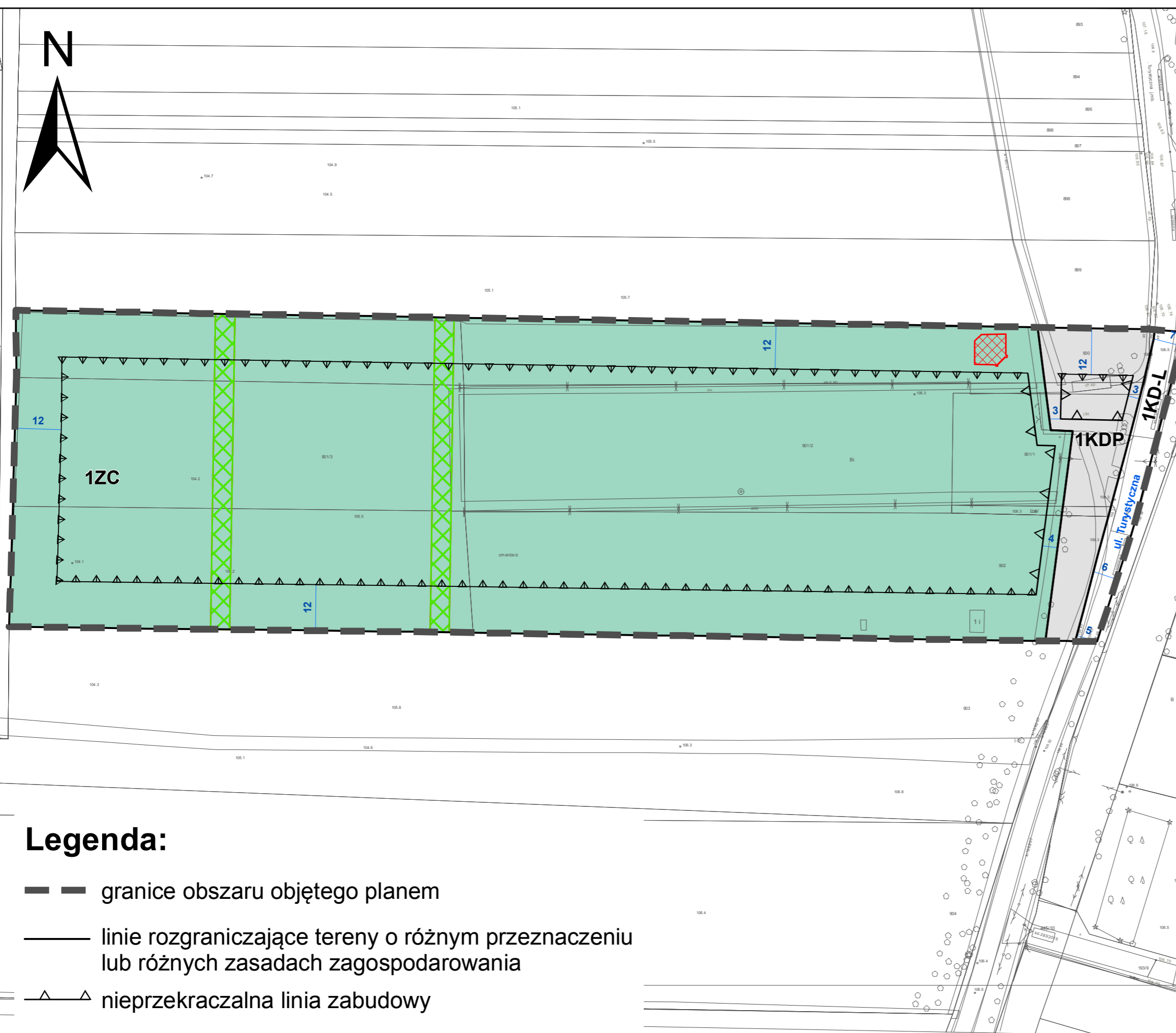
Plan miejscowy został uchwalony na podstawie uchwały VI/60/2019 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2019 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami).



GMINA MICHAŁOWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MICHAŁOWICE OBSZARU „GRANICA- CZĘŚĆ IIB”,
OBEJMUJĄCEGO TEREN CMENTARZA PARAFIALNEGO W KOMOROWIE”

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/60/2019
RADY GMINY MICHAŁOWICE Z DNIA 28 MARCA 2019 R.
SKALA 1:1000



Legenda:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▲▲▲ nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu
- ▨ szpalery zieleni wysokiej
- ▨ istniejąca kaplica do zachowania

Przeznaczenie terenów:

- ZC – teren cmentarza
- KDP - teren parkingu
- KD-L – droga publiczna lokalna

LEGENDA

GRANICA GMINY

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ GMINY:

- CENTRA OBSZARÓW PRIORYTETOWYCH
- CENTRA OBSZARÓW WSPOMAGAJĄCYCH
- CENTRA OBSZARÓW KRYSZTAŁIZUJĄCYCH
- CIĄGI TWORZĄCE GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM

TERENY ZARZĘDZANE:

- M1 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- M2 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ KRAJOBRAZOWEJ
- M3 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ SIEDLISKOWEJ NA TERENIE DAWNYCH WSI
- M4 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJALNEJ
- MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U – TERENY LOKALNYCH OŚRODKÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH
- ZL.K – TERENY ZIELENI Z UŚCIAMI KULTURY
- ZL – TERENY USŁUG OŚWIATY
- UZ – TERENY USŁUG I ZIELENI URZĄDOWEJ
- ZN – TERENY OTWARTE W CIĄGU RZEK (PASMA ZIELENI ORAZ TERENY CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM WYMAGAJĄCE OCHRONY)
- ZO – TERENY ORODKÓW DZIAŁKOWYCH
- ZL – TERENY LEŚNE
- ZC – TERENY CMENTARZY

KOMUNIKACJA

- TK – TERENY KOLEI WKD
- ISTNIEJĄCE PRZYSTANKI WKD
- TERENY DRÓG, ULIC PUBLICZNYCH I WZCŁÓW KOMUNIKACYJNYCH
- KLASY DRÓG I ULIC:
 - S – EKSPRESOWE
 - G – GŁÓWNE TRUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - Z – ZBIORCZE
 - L – LOKALNE
 - POZOSTAŁE ULICE ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE W MPZP (INFORMACJA STUDIUM)
 - PROJEKTOWANY CIĄG PIESZO – ROWEROWY
 - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE WAZNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- PROFIBRO OBRADOWNICY PEDIC I SOKOLI DWA DO USZCZEGÓLNIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- PROFIBRO OBRADOWNICY PEDIC I SOKOLI DWA DO USZCZEGÓLNIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- PROFIBRO OBRADOWNICY PEDIC I SOKOLI DWA DO USZCZEGÓLNIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UCIAŻLIWOŚĆ:

- HAŁASOWEJ LOTNISKI OKREŚLE
- STREFA OGRANICZENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:

- ALEJE ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU
- ALEJE DRZEW DO OCHRONY
- GRUPY DRZEW DO OCHRONY
- ALEJE DRZEW - GŁÓWNE POWIĄZANIA TERENÓW ZIELENI
- WODY POWIERZCHNIOWE
- RZĘKI
- PLANOWANE ZBIORNIKI REJENCYJNE

MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ:

- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 50% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNE CZYNNEJ

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ:

- WARSZAWSKI OBSZAR CIROKONIONEGO KRAJOBRAZU

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice (rysunek struktura funkcjonalno - przestrzenna KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO)
Uchwała nr V/26/2011 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 marca 2011 r.



GRANICA OPRACOWANIA

KOMORÓW OSIEDLE LEŚNE (STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ)

ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE (WŚI KOMORÓW I ŚWAWY PĘCIEKIE)

OBZASY ZAGROZENIA POWODZIĄ (WODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%)

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I

URZĄD URBANISTYCZNY OSIEDLA "STRZYCHA POLSKA" WPISANY DO REJESTRU ZAB.

INŻYNIERIA MIEJSKA:

- STACJA UZDATNIWIENIA WODY
- PROJEKTOWANA STACJA ELEKTROENERGETYCZNA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), Rada Gminy Michałowice postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Granica- część IIB”, obejmującym teren cmentarza parafialnego w Komorowie przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę drogi oznaczonej symbolem KD-L i parkingu oznaczonego symbolem KDP,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KD-L i KDP oraz terenie ZC w zakresie zadań własnych Gminy Michałowice,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Michałowice, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.