

Wójt Gminy Michałowice



**Miejscowy plan Zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice
obszaru „Granica- część IIB”, obejmującego teren cmentarza parafialnego w
Komorowie**

Reguły, październik 2018

WYKONAWCA:



GLÓWNY PROJEKTANT

prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka (WA-062/KW/034/2014)

ZESPÓŁ AUTORSKI

prof. dr hab. inż. arch. Krystyna Gruszecka
mgr inż. Magdalena Ziólkowska
mgr inż. Monika Szparadowska
inż. Paweł Pleń

**ul. Familijna 3, Wólka Kozodawska, 05-502 Piaseczno 3,
tel. +22/ 736 33 47**

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia

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 2018 r. poz. 994 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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 IIB”, 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., 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: 2000, 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) **teren** – 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) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym lub pod wodami;
- 6) **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.

§ 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) 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. 1. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

ustalenie sposobu zagospodarowania i zabudowy z podaniem parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu;

2. 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) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 2) zakazuje się odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem, że są one zgodne z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zakazuje się składowania w obszarze planu odpadów oraz gruntów zawierających odpady.

§ 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 1 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. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenów poprzez określenie dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się zasady kształtowanie dachów, sposób wykończenia elewacji i dachów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowego:
 - a) droga lokalna 1 KD-L o zmiennej szerokości, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) W zakresie parkowania:

ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

 - a) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na 10 miejsc parkingowych,
 - b) nie mniej niż 6 miejsc do parkowania na 10000 m² powierzchni terenu cmentarza.

§ 13. Ustala się 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.

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

§ 15. 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

§ 16. Dla terenu **1ZC** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.
 - b) przeznaczenie dopuszczone: obiekty sakralne, infrastruktura techniczna.
- 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: 3,5 m, a obiektów sakralnych: 12,0 m;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie w rysunkiem planu;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - f) dopuszczenie stosowania dachów o kącie nachylenia 20°-45°;
 - g) dopuszcza się stosowanie wykończenia elewacji w odcieniach beżu i szarości.
- 3) Zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 2.
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi lokalnej 1KD-L.
- 5) Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §13.
- 6) Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

§ 17. Dla terenu **1KDP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren parkingu;
 - 2) dopuszczone:
 - a) zieleń urządzona,

- b) drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, kiosk.
- 2. Zasady zagospodarowania działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03;
 - 4) 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 §13.
- 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 §15 uchwały.

§ 18. Dla terenu 1KD-L:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: teren komunikacji publicznej: droga lokalna;
 - 2) dopuszczone:
 - a) infrastruktura techniczna, w tym niezwiązana z drogą,
 - b) komunikacja piesza i rowerowa,
 - c) 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:
 - 1) dopuszcza się wprowadzenie uzbrojenia inżynierskiego w liniach rozgraniczających drogi;
 - 2) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej;
 - 3) 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 §13.
- 6. Ustala się wysokość stawki procentowej zgodnie z §15 uchwały.

ROZDZIAŁ 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. 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.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

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

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