

Uchwała Nr XXXI/260/2005 Rady Gminy Michałowice z dnia 30 maja 2005 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część V obejmująca działkę nr ew. 491 w obrębie geodezyjnym osiedle Komorów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w wykonaniu: uchwały Nr XLIII/182/97 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 lipca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice

oraz

uchwały Nr LIV/404/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002r. zmieniającej uchwały Rady Gminy Michałowice Nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997 r. i Nr L/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice oraz uchwałę Rady Gminy Michałowice Nr XLVIII/355/2001 z dnia 20 grudnia 2001r. zmieniającą uchwały Rady Gminy Michałowice Nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997r. i Nr L/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice Rada Gminy Michałowice uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

1. Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część V obejmująca fragment osiedla Komorów zwany dalej „planem”.
2. Ustalenia planu odnoszą się do obszaru obejmującego działkę nr ew. 491 w obrębie geodezyjnym osiedle Komorów.
3. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik Nr 1 do uchwały). Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) Przeznaczenia terenów.

- 2) Linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) Warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.
- 4) Warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 2.

Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni.

2.1 Definicje pojęć ujętych w planie.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” –część V obejmująca fragment osiedla Komorów dz.nr.ew.491
- 2) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) **Terenie albo kwartale** - należy przez to rozumieć obszary o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.
- 5) **Działce, działce budowlanej** - należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część terenu zabudowaną lub przewidzianą do zabudowy.
- 6) **Wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.

7) **Maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków; przy czym 0,5 kondygnacji należy rozumieć, jako użytkowe poddasze pod dachem spadzistym lub suterenę wyniesioną o 0,6-1,2m ponad poziom terenu.

8) **Minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych powierzchni działki (terenu) pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki (terenu), przy czym dla nawierzchni typu ekopłyta należy przyjąć faktyczny procent powierzchni utwardzonych.

9) **Usługach, obiektach i urządzeniach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie nie jest uciążliwe dla środowiska i otoczenia w zakresie: hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód lub powierzchni ziemi, drgań, promieniowania lub nadmiernego ruchu ciężarowego, jak również usługi, obiekty i urządzenia, których uciążliwość mieści się w granicach lokalizacji, bez konieczności tworzenia stref ograniczonego użytkowania.

10) **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie wyznaczające: tereny budowlane, tereny zieleni, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, tereny infrastruktury technicznej.

11) **Zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub zespół takich budynków.

12) **Obiektach lub budynkach tymczasowych** - należy przez to rozumieć obiekty i budynki niezwiązane trwale z gruntem, za wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

13) **Zaleceniach** - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.

2. Inne pojęcia wymienione w planie, nie ujęte w pkt. 1, należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów szczególnych; dotyczy to między innymi obiektów małej architektury, ogrodzeń, wymiarów oraz powierzchni.

2.2 Przeznaczenie terenu.

§ 4.

1. Plan określa przeznaczenie terenów na różne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Plan ustala przeznaczenie działki nr ew. 491 w osiedlu Komorów jako **teren usług kultu religijnego Kościoła Rzymskokatolickiego** – oznaczany dalej jako teren **UKr**.

3. Plan określa przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu i funkcjonowanie istniejącego terenu zielonego.

§ 5.

Plan określa następujące ustalenia szczegółowe dla **terenu usług kultu religijnego Kościoła Rzymskokatolickiego (UKr)**:

- 1) Dla terenu **UKr** plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu kultu religijnego.
- 2) Dla terenu **UKr** plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt.1 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
- 3) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.
- 4) Dla realizacji budynków parafii na terenie działki nr 491, plan ustala następujące gabaryty zabudowy:
 - a) Maksymalna wysokość zabudowy - 12m;
 - b) Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5;
 - c) Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%;
 - d) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;

§ 6.

Plan określa zasady lokalizowania budynków na działkach: dla działki plan nie wyznacza linii zabudowy, budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami (obecnie Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Ustawa o drogach publicznych).

§7.

Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) Ustala realizację ogrodzenia wydzielającego działkę inwestycyjną, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów piesznych powinny spełniać następujące warunki:

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,2m od poziomu powierzchni terenu;
- b) ogrodzenie zaleca się lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego i niskiego napięcia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia uzgadniać z właścicielem gazociągu;
- c) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,3m od poziomu terenu;
- d) szafki gazowe należy umieszczać w linii ogrodzeń otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

§ 8.

Reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy umieszczać zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Michałowice. Do czasu ustalenia tych zasad zakazuje się lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9.

Teren działki znajduje się w obszarze objętym ochroną układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów oraz w zasięgu Strefy Zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska.

3.1 Kształtowanie zieleni.

§ 10.

Plan zaleca zachowanie oraz rozwój zieleni na terenie działki oraz zachowanie i rozwój drzewostanu i roślinności niskiej na terenie usług kultu religijnego (UKr).

§ 11.

Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12

Plan ustala maksymalne zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu. W przypadku konieczności wycinki drzew niezbędnej dla realizacji obiektów budowlanych mają zastosowanie szczegółowe przepisy ochrony środowiska.

3.2 Zakres ochrony przed potencjalnymi uciążliwościami.

§ 13.

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.

Rozdział 5. Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji.

4.1 Komunikacja kołowa.

§ 14.

Plan ustala obsługę komunikacją terenu objętego opracowaniem od strony ul. Sienkiewicza lub ul. Krasińskiego.

§ 15.

Plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w ilości min. 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków.

Rozdział 6.

Ustalenia ogólne w zakresie uzbrojenia terenu.

5.1 Sieci wodociągowe

§ 16.

Plan określa zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejącego wodociągu „Komorów”.
- 2) Plan ustala zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru zużytej wody w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

5.2 Sieci kanalizacyjne

§ 17.

Plan określa zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do realizowanej sieci kanalizacyjnej podłączonej poprzez kolektory z istniejącą oczyszczalnią ścieków „Pruszków” w Pruszkowie.
- 2) Plan zakazuje odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
- 3) Plan zakazuje realizacji nowej zabudowy bez możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

5.3 Ogrzewanie

§ 18.

Plan określa zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Plan ustala zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła lokalne
- 2) Plan dopuszcza wykorzystanie do celów grzewczych gazu, paliw płynnych (olej lekki) i energii elektrycznej.
- 3) Ze względu na ograniczenie zanieczyszczenia powietrza plan wyklucza stosowanie nowych lokalnych kotłowni i pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

5.4 Sieci gazowe

§ 19.

Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy na cele bytowo - gospodarcze oraz na cele grzewcze.

§ 20.

Plan określa szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie sieci gazowych:

- 1) Plan ustala lokalizację parkanów i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego i niskiego ciśnienia.
- 2) W linii parkanów należy umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
- 3) Wokół gazociągów należy przyjmować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie Rozporządzenie MPiH - Dz.U. Nr 139 z grudnia 1995r.).

5.5 Sieci telekomunikacyjne

§ 21.

Plan ustala obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez centralę automatyczną CA "Pruszków" TP S.A. lub innych operatorów

telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne.

5.6 Usuwanie odpadów

§ 22.

1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy.
2. Plan zaleca docelową segregację odpadów na terenie działki.

Rozdział 7.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 23.

Nie ustala się wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla całego terenu objętego planem.

Rozdział 8.

Ustalenia końcowe.

§ 24.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

§ 26.

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

§ 27.

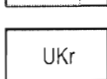
Uchyla się uchwałę Rady Gminy Michałowice nr XXVII/223/2005 z dnia 3 lutego 2005r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część V obejmująca działkę nr ew. 491 w obrębie geodezyjnym osiedle Komorów.

załącznik nr.1 do uchwały Rady Gminy Michałowice NR. XXXI.../260/2005 z dnia 2005.05.30

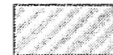
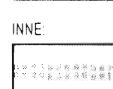
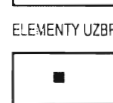
"MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
gminy Michałowice obszar "Komorów - część V"
obejmująca działkę nr.ew. 491 w obrębie geodezyjnym "Komorów osiedle"
SKALA 1:2000 - DAWOS SP. Z O.O. - grudzień 2004

LEGENDA - ustalenia planu

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

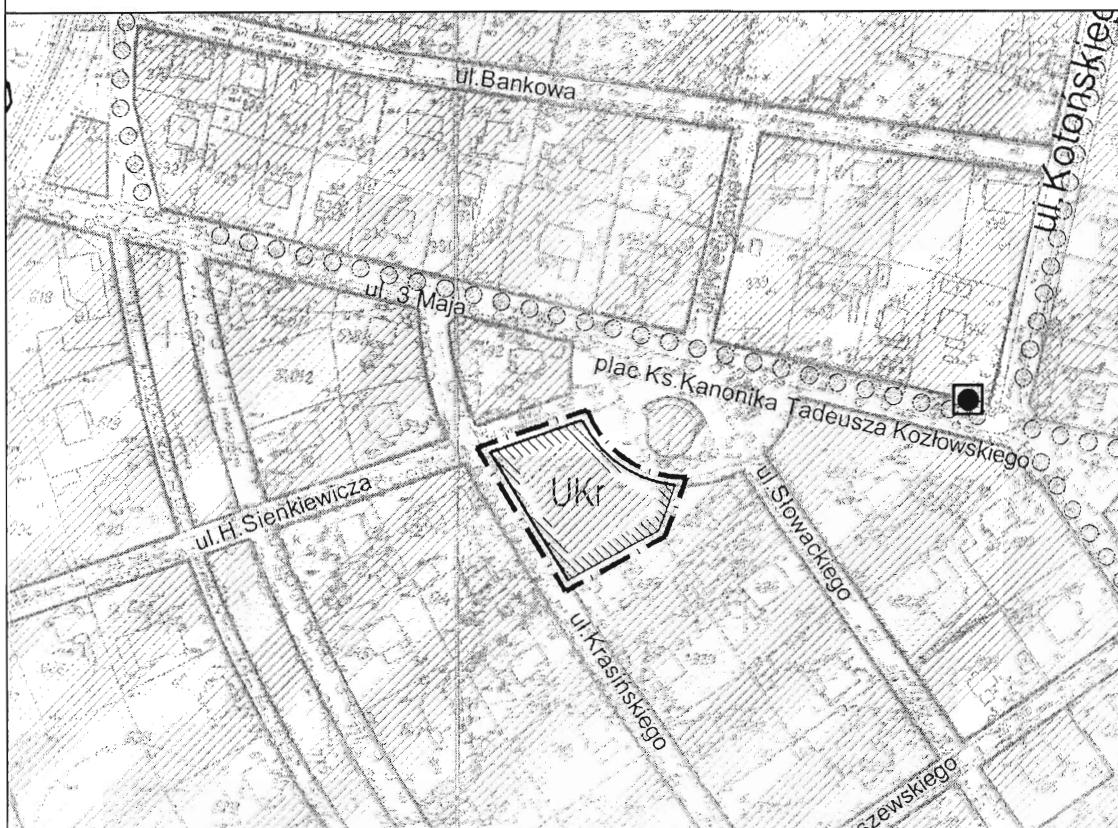
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE KWARTAŁÓW, ULIC I PLACÓW PUBLICZNYCH
-  GRANICE PODZIAŁÓW I ULIC WEWNĘTRZNYCH
-  UKr OZNACZENIA TERENÓW, KWARTAŁÓW

oznaczenia informacyjne elementów rys znajdujących się poza granicami planu.

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE KWARTAŁY ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
-  KWARTAŁY POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
- INNE
-  SZPALERY DRZEW W ULICACH
- ELEMENTY UZBROJENIA TERENU:
-  SŁUPOWE STACJE TRAFU - ISTNIEJĄCE

PRZEZNACZENIE TERENU:

-  UKr TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO



OBSZAR "KOMORÓW OSIEDLE - V"

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

dr Jacek Sierak