



WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice

tel. 22 350 91 91
www.michalowice.pl

fax 22 350 91 01
e-mail: sekretariat@michalowice.pl

UA.6724.6.116.2018

Reguły, 24 kwietnia 2018 r.

ZAL. B DO SIWZ

Gmina Michałowice
Referat Inwestycji i Remontów
w/m

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zespół Szkół Ogólnokształcących” (stanowiącego zmianę planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Komorów – część I”), zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/258/2013 Rady Gminy Michałowice z 24 kwietnia 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 6103) informuję, że **działka nr ewid. 1249** położona na terenie gminy Michałowice w obrębie geodezyjnym **Komorów-Osiedle** przy ulicy **Marii Dąbrowskiej 12/20** znajduje się na terenie oznaczonym i określonym w sposób następujący:

PRZEZNACZENIE TERENU:

C.UO - TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY.

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) rodzaj zabudowy: zabudowa usług oświaty - szkół podstawowych, gimnazjów, szkół ponadgimnazjalnych oraz przedszkoli,
- b) dopuszcza się rozwój funkcji usług z zakresu: usług gastronomicznych, sportu i rekreacji, kultury, jako funkcji towarzyszących w stosunku do funkcji podstawowej określonej w pkt a),
- c) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt a) i b) oraz obiektów i urządzeń uciążliwych,
- d) dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych zlokalizowanych w budynkach oświatowych;
- e) dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, z zachowaniem parametrów określonych w planie,
- f) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,00,
- g) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,05,
- h) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki,
- i) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- j) ustala się dowolne formy dachów,
- k) ustala się wysokość nowej zabudowy nie większą niż 16,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu oraz maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych na 3,

- l) ustala się wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych nie większą niż 4,5 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- m) dopuszcza się kondygnację podziemną, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne,
- n) zakazuje się stosowania okładzin elewacji typu: siding winylowy, blachy faliste i trapezowe,
- o) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie **C.UO** wzdłuż istniejących dróg publicznych **C.1KD-D, C.2KD-D, C.3KD-D**;
- p) nakazuje się szczególną ochronę istniejącego na działkach starodrzewia oraz innej roślinności zgodnie z przepisami odrębnymi;

INNE USTALENIA:

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi, obniżających estetykę otoczenia i pogarszających jakość środowiska zamieszkania,
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji ekranów akustycznych;
- 4) zakazuje się budowy pełnych ogrodzeń i z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 5) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń nie więcej niż 1,8 m od poziomu powierzchni terenu;
- 6) nakazuje się lokalizację zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków wychodzących poza linie zabudowy w kierunku pasa drogowego dopuszcza się:
 - a) rozbudowę wyłącznie zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) remont, nadbudowę i przebudowę w obrysie istniejącego budynku z dopuszczeniem warstwy izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych lub tylko tynków albo tylko okładzin zewnętrznych;
- 8) postuluje się nawiązywanie formą architektoniczną nowoprojektowanych budynków do wyglądu obiektów istniejących w najbliższym otoczeniu;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych;
- 10) w zakresie umieszczania szyldów:
 - a) zakazuje się lokalizacji szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED, podświetlanych kasetonów, wyświetlanych ruchomych obrazów,
 - b) dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach frontowych budynków i na ogrodzeniach,
 - c) nakazuje się lokalizację szyldów w części parterowej budynku, w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych,
 - d) nakazuje się każdorazowe i indywidualne dostosowanie kompozycji i wielkości szyldów umieszczanych na elewacjach frontowych budynków do kompozycji architektonicznej budynku,
 - e) dopuszcza się lokalizację szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 2,0 m² na jednej działce;
- 11) dla funkcji usługowej lokalizowanej na terenie dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług, obiektów i urządzeń nieuciążliwych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakazuje się uwzględnić w zabudowie oraz zagospodarowaniu położenie terenów określonych na rysunkach planów: 1.B Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zacisza”, i 1.D Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Łąkowa”, oraz w granicach całego planu 1.C Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zespół Szkół

Ogólnokształcących” i w granicach całego planu 1.F Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Bugaj” w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zagospodarowania tych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakazuje się uwzględnić w zabudowie oraz zagospodarowaniu położenie terenów określonych na rysunkach planów: 1.B Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zacisza” i 1.F Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Bugaj” oraz w granicach całego planu 1.C Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zespół Szkół Ogólnokształcących” w granicach strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zagospodarowania tych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tychże terenach nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji przedszkola nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: C.UO nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie na terenie działki mas ziemnych pochodzących z prac ziemnych oraz wierzchnich warstw ziemi urodzajnej lub wywiezienie ich na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;
- 8) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakazuje się ochronę i zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych: rzek, kanałów, rowów, stawów, zalewów itp. oraz towarzyszącej roślinności;

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan wyznacza i zachowuje następujące obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną lub przewidziane do ochrony, położone na obszarze planów:

- 1) ustala się zachowanie oraz ochronę obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatora zabytków w tym:
 - a) 1.C Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Zespół Szkół Ogólnokształcących” – strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – cały obszar w granicach planu,
- 2) ustala się zachowanie oraz ochronę obszarów i obiektów wskazanych do objęcia ochroną prawną: „Komorów Osiedle Leśne”, układ przestrzenny miasta-ogród Komorów, obejmujący: sieć ulic i placów, układ kwartałów zabudowy, charakter i gabaryty budynków, tereny zieleni osiedlowej oraz aleje wysadzone drzewami;

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się możliwość scalania i podziału istniejących w dniu uchwalenia planu działek ewidencyjnych, celem utworzenia działek budowlanych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej oraz możliwości wykonania dla każdej z nich indywidualnych podłączeń do urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - na terenie **C.UO** – 2000m²,
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek budowlanych:
 - na terenie **C.UO** – 40m,
- 4) ustala się kąt położenia granic działek ewidencyjnych w stosunku do dróg:
 - w przypadku scalenia sąsiednich działek ewidencyjnych dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
 - w przypadku nowych podziałów kąt nie powinien różnić się więcej niż 10° od kątów granic działek sąsiednich;

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakazuje się uwzględnienie, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązywania przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zjazdów z dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej na warunkach określonych przez przepisy odrębne;
- 3) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych, wynikających z przebiegu sieci infrastruktury;
- 4) nakazuje się zachowanie, dla sieci elektroenergetycznych, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości od osi linii w obie strony dla sieci 15kV – 7,5m;
- 5) dopuszcza się remont i przebudowę, istniejących w dniu uchwalenia planu, budynków zlokalizowanych w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 6) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej nakazuje się zastosowanie skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 7) nakazuje się uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenu działania lotniczych urządzeń naziemnych, a w szczególności w celu zapewnienia ich niezakłóconej pracy ustala się, że wysokość wszelkich budowli nie powinna być wyższa niż 150 - 165 m nad poziomem morza.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie systemów komunikacji kołowej:
 - a) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach dróg oznaczonych symbolem: **C.1KD-D, C.2KD-D, C.3KD-D** postuluje się wprowadzenie strefy ruchu uspokojonego,
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - **C.UO** z drogi publicznej znajdującej się poza planem oraz z dróg publicznych klasy dojazdowej **C.1KD-D, C.2KD-D, C.3KD-D**,
- 2) w zakresie parametrów parkingowych:
 - a) nakazuje się lokalizowanie na działce budowlanej miejsc do parkowania samochodów osobowych związanych z obsługą tych obiektów, z zastrzeżeniem pkt. b, w liczbie co najmniej:
 - 2 stanowiska postojowe na 1 dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3 stanowiska postojowe na 100m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, obiekty handlowe, sklepy itp.,
 - 36 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących w zabudowie usługowej typu obiekt gastronomiczny,
 - 30 stanowisk postojowych na 100 miejsc w zabudowie usługowej typu hotel, pensjonat,
 - 37 stanowisk postojowych na 100 miejsc siedzących w zabudowie usługowej typu kina, teatry, itp.,

- 6 stanowisk postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej (30 stanowisk na 100 zatrudnionych) w zabudowie usługowej typu obiekt oświatowy,
- dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
- b) dla zabudowy usługowej nakazuje się, by co najmniej 5% sumarycznej liczby miejsc postojowych, przy czym nie mniej niż jedno miejsce, spełniało wymogi dla osób niepełnosprawnych;
- c) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
 - dla biur i urzędów, na 100 m² powierzchni użytkowej - 15 miejsc,
 - dla obiektów handlowych, na 100 m² powierzchni użytkowej - 2 miejsca,
 - dla obiektów gastronomicznych, na 100 miejsc - 15 miejsc,
 - dla teatrów, kin, na 100 miejsc - 5 miejsc;
- 3) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dla sieci elektroenergetycznej:
 - w przypadku zlokalizowania wolno stojącej stacji transformatorowej przedsiębiorstwa energetycznego powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 30,0 m²,
 - zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN,
 - pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych,
 - ustala się, że przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi winna się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej i ich przebudowę,
 - e) ustala się podłączenie do sieci wodociągowej,
 - f) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - zakazuje się stosowania szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią określonych na rysunku planu,
 - zakaz stosowania indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - g) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - z połąci dachowych oraz powierzchni szczelnych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - z powierzchni utwardzonych dróg publicznych poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - h) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów dla terenu oraz zapewnienia dróg pożarowych o utwardzonej powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,

- j) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu,
- k) nakazuje się stosowanie przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii,
- l) nakazuje się gromadzenie segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i odbiór ich zgodnie z regulaminem porządku i czystości w gminie Michałowice i przepisami odrębnymi.

Informuję również, że kompletny tekst uchwały zatwierdzającej plan dostępny jest pod adresem: <http://www.bip.michalowice.pl/plan-zagospodarowania-przestrzennego>.

Powyższy wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje ważność do **24 października 2018 r.** Wypis wydaje się w celu okazania zainteresowanym.


mgr Andrzej Sobol
Naczelnik Referatu Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

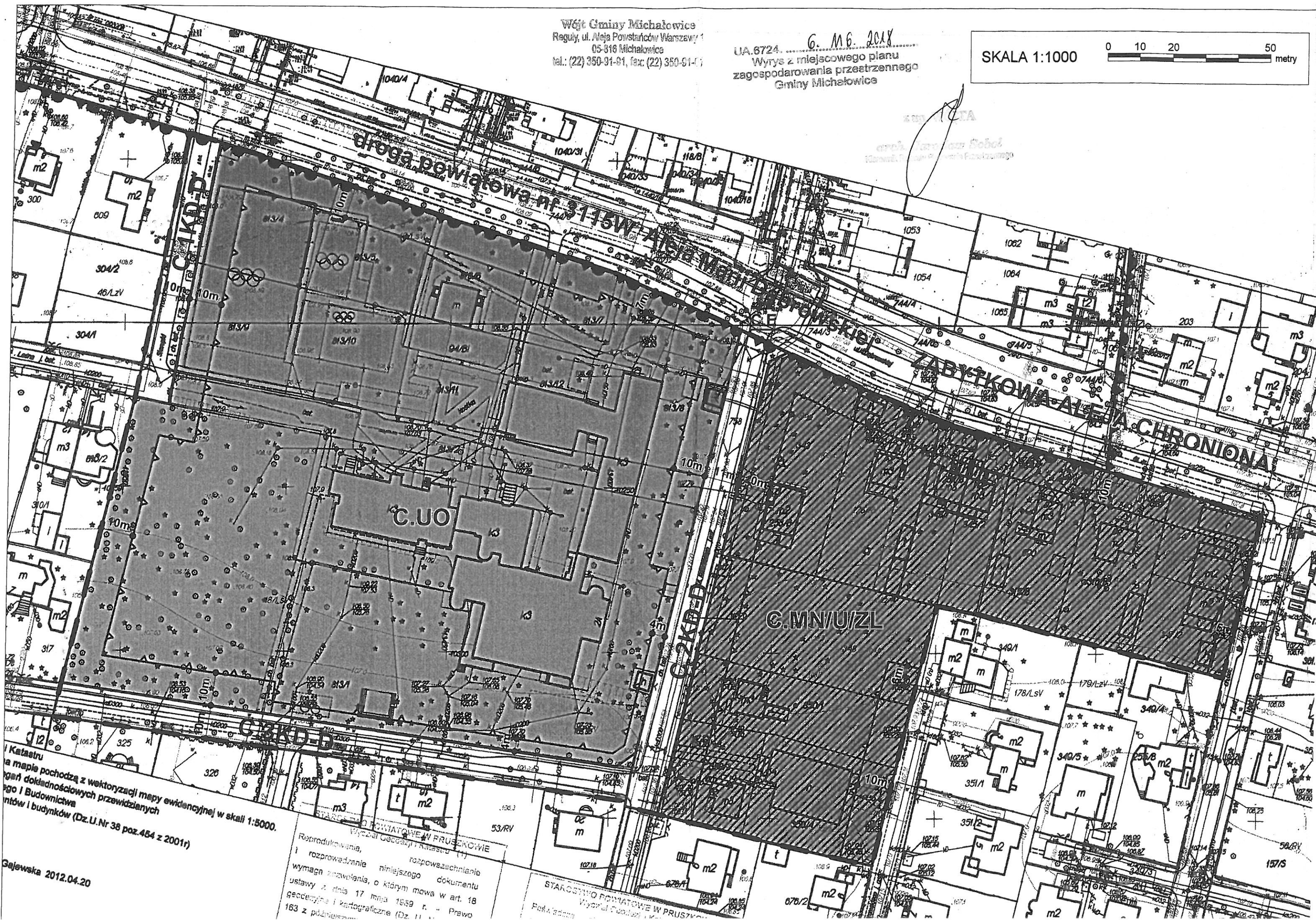
1. Adresat
2. a/a – Referat Planowania Przestrzennego (tel.: 22 350 91 83)

Wójt Gminy Michałowice
Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice
tel.: (22) 350-91-91, fax: (22) 350-91-91

UA.6724. 6. M6. 2018
Wrys z miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Gminy Michałowice

SKALA 1:1000

0 10 20 50 metry



Mapa pochodzi z wektoryzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000.
Dokładność danych: 1:5000
Dokumentacja: 1:5000
Dokumentacja: 1:5000

Gajewska 2012.04.20

Reprodukcja, rozprowadzanie i rozpowszechnianie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 163 z późniejszymi zmianami).

STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZKOWIE
Wydział Geodezji i Kartografii