



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

Reguły, 28 stycznia 2016 r.

UA.6724.6.25.2016

PL Nieruchomości
Linia Zachodnia
ul. Warszawska 19
05-822 MILANÓWEK

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów – część VI obejmująca fragment wsi Komorów” zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr XLIV/412/2006 z 13 października 2006r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 28 listopada 2006r. Nr 243, poz. 8802) informuję, że **działki nr ew. 304/4, 304/5, 304/6, 304/7 i 304/8** położone w obrębie geodezyjnym **Komorów-Wieś** przy ulicy **Pod Borem** znajdują się na terenie oznaczonym i określonym w planie w sposób następujący:

PRZEZNACZENIE TERENU (ZGODNIE Z RYSUNKIEM PLANU):

D6.9MNR - TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE REZYDENCJONALNE W WARSZAWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU I CZĘŚCIOWO W OBSZARZE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR 59-64/22.

USTALENIA DLA TERENÓW MIESZKANIOWYCH JEDNORODZINNYCH REZYDENCJONALNYCH:

- 1) Dla terenów MNR plan ustala rozwój funkcji mieszkaniowych – domów jednorodzinnych wolnostojących.
- 2) Dla terenów MNR plan zakazuje lokalizowania budynków usługowych, zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej szeregowej, atrialnej i wielorodzinnej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
- 3) Plan dopuszcza zachowanie i rozwój funkcji usługowych o charakterze podstawowym z zakresu handlu, gastronomii, usług rzemiosła, biur, zdrowia, jako funkcji towarzyszących lokalizowanych w parterach domów mieszkalnych.
- 4) Plan ustala ochronę istniejącej roślinności leśnej oraz jej uzupełnianie, nasadzenia drzew w sąsiedztwie budynków, na działkach zagospodarowanych.
- 5) Dla terenów MNR plan ustala minimalne wielkości działek budowlanych:
 - a) Minimalna wielkość działki – 1500m².
 - b) Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
 - c) Ustalenie lit. a) nie dotyczy działek, które zostały wydzielone i uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu.
- 6) Dla terenów MNR plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne.
- 7) Ustalenia zawarte w pkt. 6 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

- 8) Dla terenów MNR plan dopuszcza realizację zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej przez właściciela działki.
- 9) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

INNE USTALENIA:

Plan określa zasady lokalizowania budynków na działkach:

- 1) Plan ustala lokalizację budynku na działce zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.
- 2) Dla działek, na których 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).
- 3) Plan zakazuje lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem obiektów obsługi cmentarza i garaży wyposażonych w wodociąg w zasięgu stref ochrony sanitarnej od terenów cmentarzy, zgodnie z rysunkiem planu.

Plan określa zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) Wyklucza lokalizację ogrodzeń na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, ustalenie nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią;
 - 2) Ustala realizację ogrodzeń wydzielających działki inwestycyjne, przy czym ogrodzenia od strony ulic i ciągów pieszych powinny spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m od poziomu powierzchni terenu;
 - b) ogrodzenie należy 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 0,6m od poziomu terenu;
 - d) Szafki gazowe należy umieszczać w linii ogrodzeń otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
 - 3) Wyklucza ogrodzenie terenów zieleni leśnej i zieleni naturalnej oraz dopuszcza ogradzanie terenów zieleni ogródków działkowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 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.

Plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych:

- a) dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków;
- b) dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łózek;
- c) dla domów jednorodzinnych:
 - 1 miejsce parkingowe (zalecana realizacja 2-go miejsca parkingowego) na 1 mieszkanie dla domów istniejących,
 - 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie dla domów projektowanych.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU D6.9 MN:

- Minimalna wielkość działki – 1.500m².
- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 10%.
- W celu zapewnienia ładu przestrzennego ustala się w obszarach:
 1. d6.5 MNR obowiązek scalenia działek nr ew. 250/1, 251/1, 252/1 i 466/1 z możliwością wtórnej parcelacji;

2. d6.6 MNR obowiązek scalenia działek nr ew. 273/1, 275/1, 277/1, 272/1, 269 oraz 281/1 i 283/1 z możliwością wtórnej parcelacji;
3. d6.7 MNR obowiązek scalenia działek nr ew. 287/1, 289/1, 291, 292/1, 294/1 oraz 298/1 i 296/1 z możliwością wtórnej parcelacji;
4. d6.8 MNR obowiązek scalenia działek nr ew. 300/3, 300/2, 300/4, 300/5, 300/6, 301 i 302 z możliwością wtórnej parcelacji;
5. d6.9 MNR obowiązek scalenia działek nr ew. 304/1 i 304/2 z możliwością wtórnej parcelacji;

w obszarach tych w przypadku wspólnej woli współwłaścicieli można odstąpić od tego obowiązku i przeprowadzić procedury wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami tzn. połączenie i ponowny podział działek zgodnie z § 8;

- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni.
- Zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych.
- Maksymalna wysokość zabudowy - 12m.
- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 20%.
- Powierzchnia utwardzonych dojazdów i dojazdów (w tym schody zewnętrzne i tarasy) - 10%.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%.
- Dachy spadziste o symetrycznych połaciach.
- Część terenu zmeliorowana – obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.
- Szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/22:
 - 1) Plan ustala obowiązek uzgadniania projektowanych inwestycji naruszających strukturę gruntu głębiej niż 30cm poniżej istniejącego gruntu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 2) Na obszarach stanowisk archeologicznych niezabudowanych, użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zagospodarowanie terenu.
 - 3) Plan ustala minimalny obszar prac archeologicznych (w jednym sezonie badawczym) na 1000-3000m² (w zależności od wielkości stanowiska).
 - 4) Na obszarach stanowisk archeologicznych zabudowanych na dzień uchwalenia planu warunkiem zmiany użytkowania terenu jest objęcie stałym nadzorem archeologicznym przy robotach ziemnych związanych z planowanymi inwestycjami, przy czym w przypadku odkrycia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych działania inwestycyjne mogą być wstrzymane na okres niezbędny do przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.
 - 5) Przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września.
 - 6) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

Informuję również, że kompletny tekst uchwały zatwierdzającej plan dostępny jest pod adresem:

<http://www.bip.michalowice.pl/prawo-miejscowe/plan-zagospodarowania-przestrzennego>.

Powyższy wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje ważność do 28 lipca 2016 r. Wypis wydaje się w celu okazania zainteresowanym.

Otrzymują:

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

z up. WOJTA

arch. Jarosław Sobol
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego

d6.6 MNR

59-64/22

d6.7 MNR

d6.8 MNR

d6.9 MNR

d8.4 ZN

d8.2 ZN

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

UA.6724. 6. 8. 5 2016
Wyrys z miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
Gminy Michałowice

arch. Jarosław Sobol
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego

KANCELARIA NOTARIALNA
ARTURA JANIKA
ul. Kraszewskiego 21/10
05-800 PRUSZKÓW
tel. 22 758-78-35, 22 728-11-77

REPERTORIUM A nr: 569/2016
Kancelaria Notarialna w Pruszkowie w osobie
podpisanego notariusza poświadcza zgodność tego
odpisu z okazanym dokumentem

Pobrano opłaty skarbowej zł 74 rozp. o
opl. skarb. i opłaty notarialnej zł 24 + 5,52 6013
rozp. o taks. not.

Pruszków, dnia 03 LUT. 2016



Artur Janik
NOTARIUSZ

