



# 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 sierpnia 2017 r.

UA.6724.6.235.2017

## Gmina Michałowice

Referat Inwestycji i Remontów  
w/m

### WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów – część II obejmująca fragment wsi Komorów”, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Michałowice Nr XVI/108/2004 z 26 lutego 2004r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2004r. Nr 200, poz. 5350) informuję, że działka nr ew. **572** położona w obrębie geodezyjnym **Komorów-Wieś** przy ulicy **Aleja Starych Lip** znajduje się na terenie oznaczonym i określonym w sposób następujący:

PRZEZNACZENIE TERENU (ZGODNIE Z RYSUNKIEM PLANU):

**D1.12 MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W STREFIE  
ZURBANIZOWANEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU**

USTALENIA OGÓLNE DLA TERENÓW MIESZKANIOWYCH JEDNORODZINNYCH (MN):

- 1) Dla terenów MN plan ustala zachowanie i rozwój funkcji mieszkaniowych – domów jednorodzinnych wolnostojących.
- 2) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania wolnostojących budynków usługowych, zabudowy mieszkaniowej szeregowej, atrialnej i wielorodzinnej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 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 dopuszcza lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących o powierzchni zabudowy nie większej niż 60m<sup>2</sup>.
- 5) Dla terenów MN plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych:
  - a. Minimalna wielkość działki – 1000m<sup>2</sup>, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
  - b. Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.
- 6) Plan zakazuje zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, jeżeli:
  - a. działki wydzielono po uchwaleniu planu,
  - b. lub działki są zlokalizowane na terenach, które przed uchwaleniem planu były terenami niebudowlanymi.
- 7) Dla terenów MN Plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.

- 8) Dla terenów MN plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
- 9) Dla terenów MN plan dopuszcza realizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej za zgodą właściciela sąsiedniej posesji
- 10) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę plan dopuszcza inwestowanie na działce pod warunkiem uzyskania decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.
- 11) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę zaleca się scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt inwestorów.
- 12) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.
- 13) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

#### INNE USTALENIA:

- 1) Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:
  1. Tereny dróg:
    - a) Lokalnych: 1KDL - ul. Sanatoryjna, 2KDL - Al. Starych Lip;
    - b) Dojazdowych: 3KDD - 10m,
- 2) 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 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 pachołki, 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 ulicę, 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;
  3. Wyklucza ogrodzenie terenów zieleni naturalnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 4) Reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy umieszczać zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach gminnych.
- 5) Plan ustala realizację miejsc parkingowych na terenie lokalizacji inwestycji w ilości wynikającej z następujących wskaźników parkingowych:
  1. dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
  2. dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
  3. dla domów jednorodzinnych - 1 miejsce parkingowe (zalecana realizacja 2-go miejsca parkingowego) na 1 mieszkanie dla domów istniejących oraz 2 miejsca parkingowe na 1

dom projektowany w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach powyżej 1000m<sup>2</sup>.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU D1.12 MN:

- Minimalna wielkość działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>
- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.
- Maksymalna wysokość zabudowy - 12m
- Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%
- Teren w zasięgu Strefy Zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- Część terenu przyległa do al. Starych Lip w zasięgu stref ochronnych od pomników przyrody. Plan ustala zachowanie stref ochronnych wokół pomników przyrody zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym zasięg strefy nie powinien być mniejszy niż 15m. Inwestycje na terenach w zasięgu stref ochronnych należy uzgadniać z konserwatorem przyrody

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

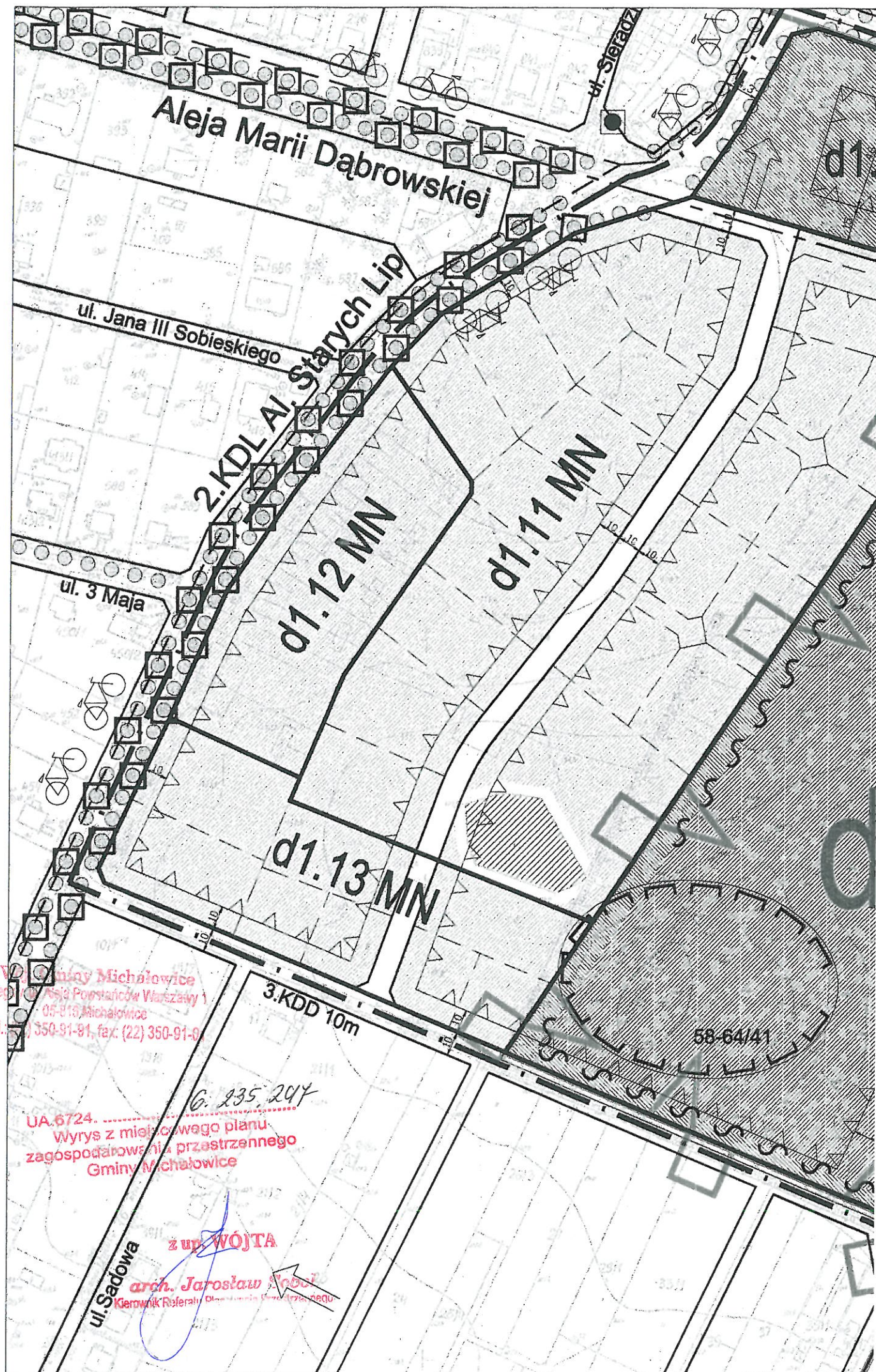
Powyższy wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje ważność do **28 lutego 2018 r.** Wypis wydaje się w celu okazania zainteresowanym.

z up. WÓJTA  
*arch. Jarosław Sobol*  
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego

**Otrzymują:**

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





Województwo Łódzkie  
Reg. Urz. Woj. Łódź  
05-810 Michałowice  
tel. (22) 350-91-91, fax: (22) 350-91-01

UA.6724. G. 235.204  
Wrys z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Michałowice

ul. Sadowa

z up. WÓJTA

arch. Jarosław Sobol  
Kierownik Referatu Ochrony i Rozwoju Kultury