



# 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.6724.6.218.2019

Reguły, 12 sierpnia 2019 r.

**Gmina Michałowice**  
**Referat Inwestycji i Remontów**  
w/m

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów – część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś” zatwierdzonego uchwałą nr LIV/405/2002 Rady Gminy Michałowice z 28 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 2002 r. nr 232, poz. 5913) informuję, że **działka nr ewid. 132/2** położona w obrębie geodezyjnym **Komorów-Osiedle** znajduje się na terenie oznaczonym i określonym w sposób następujący (zgodnie z rysunkiem planu):

**c2.10 US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI NA DZIAŁKACH Z ZIELENIĄ W STREFIE ZURBANIZOWANEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU.**

USTALENIA OGÓLNE DLA TERENÓW USŁUG SPORTU REKREACJI NA DZIAŁKACH Z ZIELENIĄ (US):

- 1) Dla terenów US plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku, kultury i rozrywki, gastronomii i turystyki (w tym: hotele, motele, pensjonaty, pola namiotowe, itp.).
- 2) Dla terenów US plan zaleca realizację obiektów i urządzeń terenowych, takich jak: boiska, korty tenisowe, place zabaw, ciągi piesze i rowerowe, kąpieliska, baseny, itp.
- 3) Dla terenów US 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).
- 4) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.
- 5) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny US do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

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 budynków przewidzianych na stały pobyt ludzi w zasięgu stref uciążliwości linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz gazociągów średniego i wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu.

- 4) Plan zakazuje lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem obiektów obsługi cmentarza i garaży wyposażonych w wodociąg w zasięgu stref ochrony sanitarnej od terenów cmentarza, 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 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 1,8 m od poziomu powierzchni terenu;
  - b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2 m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu średniego i niskiego napięcia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia uzgadniać z właścicielem gazociągu;
  - c) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m 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:

1. dla funkcji usługowej - 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
2. dla hoteli, moteli, pensjonatów - 30 miejsc parkingowych na 100 łózek;
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 1000 m<sup>2</sup>.

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU C2.10 US:

- zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne;
- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;
- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;
- maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;
- maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15 %;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80 %;
- teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- ochrona układu urbanistycznego miasta-ogrodu Komorów;
- teren w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD.

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 **12 lutego 2020 r.** Wypis wydaje się w celu okazania zainteresowanym.

#### Otrzymują:

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

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

Województwo Michalowski  
Krajowa ul. Północna w Warszawie  
ul. 016 Michalowski  
tel. (22) 350-01-01, fax (22) 350-01-02

c1.6 MN/L

c1.8 MN/L

c1.14 MN

1.KDL ul. Brzozowa

c2.1 MN/L

52.KDD ul. Krótka  
c1.15 MN/U

WKD  
KOMOR

11.KDL A

UA. 6724. 6. 12. 2019  
Wyrzys z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Michalowski

54.KDD ul. Zaczęta

c2.3 MN

c2

c2.9 U

c2.10 U8

c4.1

c2.4 MN/L

55.KDD ul. Spokojna

c2.5 MN/L

c2.6 MN/L

c4.2 MN

c2.7 MN

ul. Leszczynowa

c4.4 U

56.KDD ul. Ogrodowa

c2.8 MN

c6.2 MN

c5.1 MN

c6.1 MN

ul. Nowowiejska

66.11 ZP

70.KDD ul.

81.KDD ul. H. Sienk.

c6.12 ZP