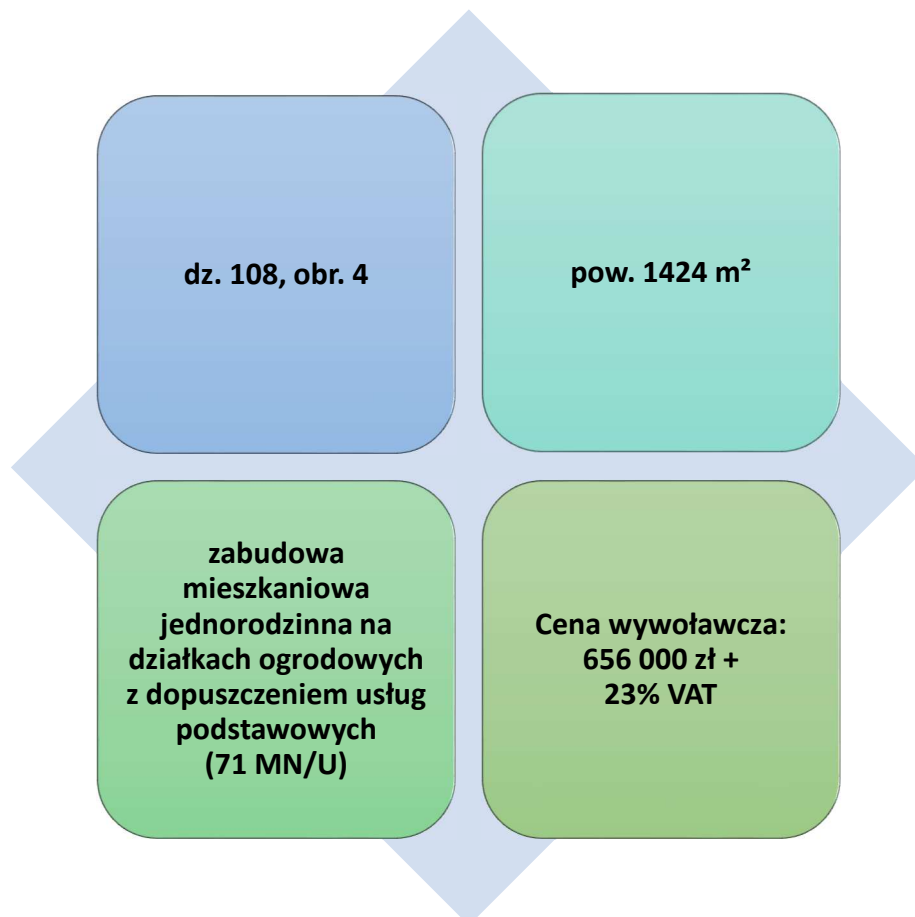


# Helenowska 23

## Nieruchomość przy ul. Helenowskiej 23 w Podkowie Leśnej.

Działka znajduje się w centrum miasta. Jest to nieruchomość niezabudowana i ogrodzona. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach ogrodowych z dopuszczeniem usług podstawowych (71 MN/U). Działka ma regularny kształt. W drodze dostępne są wszystkie media (prąd, woda, kanalizacja, gaz). Otoczenie nieruchomości to domy jednorodzinne. Działka posiada zgodę Wojewody Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Nieruchomość ma korzystną lokalizację ze względu na bliskość obiektów administracji, oświaty, służby zdrowia, placówek handlowych i kultury. Nieruchomość ma również dobre połączenie komunikacyjne, które zapewnia dostępność kolejki WKD oraz sieć utwardzonych dróg.



**Na terenach MN/U ustala się rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących.**

**Na terenach MN/U dopuszcza się:**

- 1) lokalizowanie obiektów usługowych, o lokalnym zasięgu obsługi, pod warunkiem, że zostanie wykluczona realizacja usług, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu;
- 2) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych;
- 3) lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, pod warunkiem, że jest to uzasadnione koniecznością ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu lub stosunków wodnych oraz że domy są usytuowane na dwóch wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

**Na terenach MN/U wyklucza się:**

- 1) lokalizowanie obiektów przemysłowych, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, które: wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację, wywołują lub mogą wywoływać uciążliwości dla środowiska, generują wzmożony ruch samochodowy;
- 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

**Dla terenów MN/U ustala się:**

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m; zgodnie z ustaleniami § 47
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% z zastrzeżeniem ustaleń § 51 ust.1 pkt.2
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowania terenu – 20% z zastrzeżeniem ustaleń § 51 ust. 2 pkt.2 i oraz ust.3
- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości co najmniej 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

