

UCHWAŁA Nr LIV/405/2002

RADY GMINY MICHAŁOWICE

z dnia 28 czerwca 2002 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały nr XLIII/182/97 Rady Gminy Michałowice z dnia 9 lipca 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice, oraz uchwały nr LIV/404/2002 Rady Gminy Michałowice z dnia 28 czerwca 2002r. zmieniającej uchwałę Rady Gminy Michałowice nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997r. i nr L/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice oraz uchwałę Rady Gminy Michałowice nr XLVIII/355/2001 z dnia 20 grudnia 2001r. zmieniającą uchwałę Rady Gminy Michałowice nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997r. i nr L/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice Rada Gminy Michałowice uchwala, co następuje:

Dział I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś, zwany dalej "planem".

1) Ustalenia planu odnoszą się do obszaru obejmującego obręby geodezyjne: Osiedle Komorów, wieś Komorów, Nowa Wieś, Granica i położonego w granicach planu wyznaczonych przez: ulica Brzozową - ul. Komorowską - ul. Żwirową - tory kolejki WKD - ul. M. Dąbrowskiej - ul. Waldemara - ul. Podhalańską - istniejącą zabudowę przy ul. Mazurskiej - ul. Kasztanową - ul. Starych Lip - drogę bez nazwy (działka nr ew. 577 we wsi Komorów) - południową i wschodnią granicę Szpitala Psychiatrycznego - granicę obrębu geodezyjnego wieś Komorów - ul. Bugaj - ul. Turystyczną - południową granicę

działki nr ew. 899 we wsi Granica - ul. Kaliszany - południową granicę działki nr ew. 58/5 we wsi Komorów - ul. Norwida - ul. Dębową - ul. Skośną - ul. Reja - ul. Pruszkowską - wschodnią granicę działek nr ew. 619/1, 619/2, 619/3, 619/4 we wsi Granica - granicę administracyjną Gminy - drogę bez nazwy (działka nr ew. 908 we wsi Granica) - ul. Główną - południową granicę działek nr ew. 550 i 554 we wsi Granica - wschodnią, południową i zachodnią granicę działki nr ew. 101/2 we wsi Granica - południową granicę działek nr ew. od 65 do 77, 100/1 i od 81 do 91 we wsi Granica - wschodnią i północną granicę działki nr ew. 80/1 we wsi Granica - tory kolejki WKD - ul. Główną - ul. Kamelskiego - ul. Gwiazdzystą z wyłączeniem działek nr ew. 551, 552, 669, 849 i 850 oraz 473/1, 473/2, 474, 475, 476/1, 476/2 w obrębie geodezyjnym wieś Nowa Wieś; działek nr ew. 270/2, 270/3 i 271 w obrębie geodezyjnym wieś Granica; działki nr ew. 6 w obrębie geodezyjnym wieś Komorów oraz działki nr ew. 491 w obrębie geodezyjnym osiedle Komorów.

2) Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do uchwały).

§ 2.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) Przeznaczenia terenów.
- 2) Linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych.
- 3) Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- 4) Warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.
- 5) Warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 3.

Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

2.1. Definicje pojęć ujętych w planie

§ 4.

1) Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- a) Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część I obejmująca fragmenty osiedla Komorów, wsi Komorów, wsi Granica i wsi Nowa Wieś.
- b) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- c) Przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- d) Terenie albo kwartale - należy przez to rozumieć obszary o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.
- e) Działce, działce budowlanej - należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część terenu zabudowaną lub przewidzianą do zabudowy.
- f) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
- g) Maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków; przy czym 0,5 kondygnacji należy rozumieć, jako użytkowe poddasze pod dachem spadzistym lub suterrenę wyniesioną o 0,6-1,2m ponad poziom terenu.
- h) Minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową nieutwardzonych powierzchni działki (terenu) pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki (terenu), przy czym dla nawierzchni typu ekopłyta należy przyjąć faktyczny procent powierzchni utwardzonych.
- i) Usługach, obiektach i urządzeniach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, obiekty i urządzenia, których funkcjonowanie nie jest uciążliwe dla środowiska i otoczenia w zakresie: hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód lub powierzchni ziemi, drgań, promieniowania lub nadmiernego ruchu ciężarowego, jak również usługi, obiekty i urządzenia, których uciążliwość mieści się w granicach lokalizacji, bez konieczności tworzenia stref ograniczonego użytkowania.
- j) Strefach potencjalnej uciążliwości - należy przez to rozumieć zasięg terenów, których zagospodarowanie powinno uwzględniać możliwość występowania uciążliwości związanych z hałasem, drganiami lub zanieczyszczeniem powietrza.

- k) Liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć obowiązujące linie, wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie wyznaczające: tereny budowlane, tereny zieleni, ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, tereny infrastruktury technicznej.
- l) Terenach przeznaczonych na cele publiczne - należy przez to rozumieć ulice i place (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe); tereny zieleni ulicznej i zieleni o charakterze publicznym, parkowym; tereny komunikacji kolejowej; tereny lokalizacji obiektów i urządzeń kolei i infrastruktury technicznej, w tym działki przepompowni ścieków i tereny stacji uzdatniania wody; tereny usług oświaty, administracji i kultury; tereny mieszkaniowe komunalne.
- m) Przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników.
- n) Obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania werand, ganków, balkonów i loggii wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1m.
- o) Nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć, wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulic i innych obiektów oraz linie określające największą dopuszczalną odległość budynku od ulic i innych obiektów.
- p) Zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków.
- q) Obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć obiekty i budynki nie związane trwale z gruntem, za wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- r) Zachowaniu istniejącej zabudowy pod ochroną konserwatora zabytków - należy przez to rozumieć obowiązek zachowania istniejących trwałych budynków objętych ochroną konserwatora zabytków oraz dopuszczenie ich przekształceń pod warunkiem uzgodnienia z konserwatorem zabytków.
- s) Zaleceniach - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.
- t) Obszarze chronionego krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych (obecnie rozporządzenia: nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2000r. oraz nr 218 Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 lipca 2001r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego).

u) Drodze (ulicy) - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni publiczną.

v) Drodze wewnętrznej (dojazdy publiczne i prywatne) - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających.

2) Inne pojęcia wymienione w planie, nie ujęte w pkt 1, należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa budowlanego lub innych przepisów szczególnych; dotyczy to między innymi obiektów małej architektury, ogrodzeń, wymiarów oraz powierzchni.

3) W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mając swoje określenie w przepisach szczególnych w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2.2. Przeznaczenie terenu

§ 5.

1) Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami, kwartałami i działkami.

2) Plan wyznacza:

a) tereny mieszkaniowe jednorodzinne - określane dalej jako tereny MN;

b) tereny mieszkaniowe jednorodzinne na działkach leśnych - określane dalej jako tereny MN/L;

c) tereny mieszkaniowe jednorodzinne i usługi - określane dalej jako tereny MN/U;

d) teren usług - określane dalej jako tereny U;

e) teren usług oświaty - określane dalej jako tereny UO;

f) teren usług kultury- określane dalej jako tereny UK;

g) teren usług kultu religijnego - określane dalej jako tereny UKr;

h) teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią - określane dalej jako tereny US;

i) tereny zieleni leśnej - określane dalej jako tereny ZL;

j) tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych - określane dalej jako tereny ZN;

- k) tereny zieleni parkowej - określane dalej jako tereny ZP;
 - l) tereny komunikacji kołowej - określane dalej jako tereny KD;
 - m) tereny komunikacji kolejowej - określane dalej jako tereny KK;
 - n) tereny infrastruktury technicznej - określane dalej jako tereny NO;
- 3) Plan określa przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu i funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych.

§ 6.

Plan określa przeznaczenie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (MN):

- 1) Dla terenów MN plan ustala 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 60 m².
- 5) Dla terenów MN plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych:
 - a) Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu – 2000 m².
 - b) Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu – 1000 m².
 - c) 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) Ustalenia zawarte w pkt. 8 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.
- 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 właścicieli.

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

§ 7.

Plan określa przeznaczenie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych na działkach leśnych (MN/L):

- 1) Dla terenów MN/L plan ustala rozwój funkcji mieszkaniowych - domów jednorodzinnych wolno stojących.
- 2) Dla terenów MN/L plan zakazuje lokalizowania budynków usługowych, zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej, atrialnej i wielorodzinnej oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.
- 3) Plan ustala ochronę istniejącej roślinności leśnej oraz jej uzupełnianie, nasadzenia drzew w sąsiedztwie budynków, na działkach zagospodarowanych.
- 4) Dla terenów MN/L plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych:
 - a) Minimalna wielkość działki - 2000m².
 - 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/L plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek.
- 8) Dla terenów MN/L plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne.
- 9) Ustalenia zawarte w pkt 8 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.
- 10) Dla terenów MN/L plan dopuszcza realizację zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody na wyłączenie gruntu z produkcji leśnej przez właściciela działki.

11) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

12) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

§ 8.

Plan określa przeznaczenie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usług (MN/U):

1) Dla terenów MN/U plan ustala rozwój:

- a) funkcji mieszkaniowych - domów jednorodzinnych wolnostojących;
- b) oraz funkcji usługowych z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, biur, obsługi finansowej, zdrowia, kultury, oświaty i rozrywki.

2) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej szeregowej, atrialnej i wielorodzinnej, budynków usługowych innych niż określone w pkt 1 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

3) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m².

4) Dla terenów MN/U plan ustala dopuszczalne minimalne wielkości działek budowlanych:

- a) Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000m².
- b) Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000m², zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- c) Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.

5) 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.

6) Dla terenów MN/U plan zakazuje wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału wielkości działek będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.

7) Dla terenów MN/U plan zakazuje lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce oraz zakazuje adaptowania budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne.

- 8) Ustalenia zawarte w pkt 7 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.
- 9) Dla terenów MN/U plan dopuszcza realizację budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej za zgodą właściciela sąsiedniej posesji
- 10) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną długość elewacji budynku na 40m.
- 11) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków na 1200m².
- 12) 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.
- 13) 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 właścicieli.
- 14) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§ 9.

Plan określa przeznaczenie terenów usług (U):

- 1) Dla terenów U plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła, biur, obsługi finansowej, zdrowia, kultury, oświaty i rozrywki oraz usług specjalnych.
- 2) Dla terenów U plan dopuszcza lokalizowanie obiektów magazynowych, składowych, drobnej produkcji oraz centr usługowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; obiekty te nie mogą być lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie usług chronionych z zakresu oświaty i zdrowia.
- 3) Dla terenów U plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), budynków i obiektów usługowych innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
- 4) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§ 10.

Plan określa przeznaczenie terenów usług oświaty (UO):

- 1) Dla terenów UO plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu oświaty (w tym: szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich oraz przedszkoli, itp.).
- 2) Dla terenów UO plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych z zakresu kultury, gastronomii, sportu i rekreacji, jako funkcji towarzyszących w stosunku do funkcji podstawowej określonej w pkt 1.
- 3) Dla terenów UO plan zakazuje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt 1 i 2 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 UO do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym i wielorodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 11.

Plan określa przeznaczenie terenów usług kultury (UK):

- 1) Dla terenów UK plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu kultury.
- 2) Dla terenów UK plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych z zakresu turystyki, handlu, gastronomii, wypoczynku, sportu i rekreacji, jako funkcji towarzyszących w stosunku do funkcji podstawowej określonej w pkt.1.
- 3) Dla terenów UK plan zakazuje lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (za wyjątkiem mieszkań służbowych), funkcji usługowych innych niż określone w pkt 1 i 2 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.

§ 12.

Plan określa przeznaczenie terenów usług kultu religijnego (UKr):

- 1) Dla terenów UKr plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu kultu religijnego.
- 2) Dla terenów UKr 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.

3) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§ 13.

Plan określa przeznaczenie 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) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną długość elewacji budynku na 40 m.
- 5) Dla terenów MN/U plan ustala maksymalną powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków na 1200m².
- 6) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.
- 7) W zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny US do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

§ 14.

Plan określa przeznaczenie terenów zieleni leśnej (ZL):

- 1) Dla terenów ZL plan ustala rozwój funkcji zieleni leśnej, ochronę, pielęgnację i uzupełnianie istniejącego drzewostanu oraz fauny.
- 2) Dla terenów ZL plan zakazuje lokalizowania za-budowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

§ 15.

Plan określa przeznaczenie terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN):

- 1) Dla terenów ZN plan ustala rozwój funkcji naturalnej zieleni dolin rzecznych, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej oraz fauny.
- 2) Dla terenów ZN plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych (niekubaturowych) z zakresu rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, nie kolidujących z funkcją podstawową terenu oraz istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu.
- 3) Dla terenów ZN plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.)
- 4) Dla terenów ZN plan zakazuje lokalizowania za-budowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

§ 16.

Plan określa przeznaczenie terenów zieleni parkowej (ZP):

- 1) Dla terenów ZP plan ustala rozwój funkcji zieleni parkowej i zieleni miejskiej, ochronę i uzupełnianie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej.
- 2) Dla terenów ZP plan dopuszcza rozwój funkcji usługowych (niekubaturowych) z zakresu rekreacji, turystyki i wypoczynku, nie kolidujących z funkcją podstawową terenu oraz istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu.
- 3) Dla terenów ZP plan zakazuje lokalizowania za-budowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

§ 17.

Plan określa przeznaczenie terenów komunikacji kołowej (KD):

- 1) Dla terenów KD plan ustala rozwój funkcji komunikacji kołowej oraz towarzyszącej komunikacji pieszej i rowerowej.
- 2) Dla terenów KD plan ustala:
 - a) realizację jezdni komunikacji kołowej,
 - b) wprowadzenie przestrzeni komunikacji pieszej,
 - c) realizację ścieżek rowerowych,
 - d) realizację obiektów i urządzeń technicznych związanych bezpośrednio z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; za wyjątkiem stacji paliw;
 - e) lokalizację miejsc parkingowych;

- f) rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia inżynierskiego;
 - g) lokalizowanie elementów małej architektury takich, jak: latarnie, ławki, kosze, słupki i pacholki;
 - h) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej oraz wprowadzanie zieleni: trawniki, drzewa, żywopłoty.
- 3) Dla terenów KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy.
- 4) Dla terenów KD plan dopuszcza remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego.

§ 18.

Plan określa przeznaczenie terenów komunikacji kolejowej (KK):

- 1) Dla terenów KK plan ustala zachowanie i rozwój funkcji komunikacji kolejowej.
- 2) Dla terenów KD plan dopuszcza lokalizację obiektów związanych z obsługą ruchu kolejowego oraz obiektów związanych z obsługą podróży.
- 3) Dla terenów KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt 2.
- 4) Dla terenów KD plan dopuszcza remonty i modernizacje istniejących urządzeń i obiektów kolejowych.

§ 19.

Plan określa przeznaczenie terenów infrastruktury technicznej (NO):

- 1) Dla terenów NO plan ustala zachowanie i rozwój funkcji infrastruktury technicznej (w tym: przepompowni ścieków dla systemu kanalizacyjnego oraz stacji uzdatniania wody i ujęć wody, itp.).
- 2) Dla terenów NO plan zakazuje lokalizowania innych funkcji niż określone w pkt 1.
- 3) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

§ 20.

Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru objętego planem na jednostki oznaczone na rysunku planu symbolami: a1, b1, b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, c6, d1, d2, d3 oraz określa położenie poszczególnych terenów w odniesieniu do jednostek.

2.3. Inne ustalenia

§ 21.

Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) Ulice i place (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe).
- 2) Tereny zieleni ulicznej i zieleni o charakterze publicznym, parkowym.
- 3) Tereny komunikacji kolejowej.
- 4) Tereny lokalizacji obiektów i urządzeń kolei i infrastruktury technicznej, w tym działki przepompowni ścieków i tereny stacji uzdatniania wody.
- 5) Tereny usług oświaty, administracji i kultury.
- 6) Tereny mieszkaniowe komunalne.

§ 22.

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 budynku 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 cmentarzy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

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 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.

§ 24.

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.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury

3.1. Obszary i obiekty objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną

§ 25.

Plan wyznacza następujące obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną prawną lub przewidziane do ochrony, położone na obszarze planu:

1) Plan ustala zachowanie oraz ochronę obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatora zabytków:

a) Komorów Osiedle, kościół p.w. Św. Piusa X i półokrągły plac u zbiegu ulic 3 Maja, Sienkiewicza i Nadarzyńskiej;

b) Komorów Osiedle, budynki: ul. Akacyjowa 1, 4, 6, 12, 14, 16; ul. Bankowa 10; ul. Brzozowa 7, 9, 15, 16, 17, 19, 21; ul. Klonowa 2, 4, 7, 16, 18, 20; ul. Kolejowa 3, 7, 10, 13, 17, 23, 27; ul. Krasieńskiego 27; ul. Leszczynowa 2; ul. Leśna 2, ul. Lipowa 3, 4, 5, 8, 12, 13, 15; Aleja Lipowa 22; Aleja 1 Maja 8, 33; ul. Nadarzyńska 7, 17, 27; ul. Prusa 23 (dawniej 15); ul. Słowackiego 1, 8, 9; ul. Spacerowa 6, 10, 14, 16, 36; ul. Sportowa 3, 4; ul. Wiejska 11, 18; ul. Zacisza 10, 13.

2) Plan ustala zachowanie oraz ochronę obszarów i obiektów wskazanych do objęcia ochroną prawną: Komorów Osiedle, układ przestrzenny miasta-ogród Komorów, obejmujący: sieć ulic i placów, układ kwartałów zabudowy, charakter i gabaryty budynków, tereny zieleni osiedlowej oraz aleje wysadzone drzewami.

3.2. Stanowiska archeologiczne objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną

§ 26.

1) Plan wyznacza stanowiska archeologiczne na obszarze objętym planem, wyszczególnione w pkt 2.

2) Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatora zabytków:

d) Komorów Wieś, stanowiska nr 58-64/38, 40, 42, 58-64/39;

e) Granica, stanowiska nr 59-64/2, 59-64/3;

3) Dla stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w pkt.2:

a) Plan ustala obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) - wszelkich działań związanych ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i planowanych inwestycji, a w szczególności inwestycji kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszyw i innymi związanymi z prowadzeniem prac ziemnych, naruszających strukturę gruntu głębiej niż 30 cm poniżej istniejącego gruntu.

b) 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.

c) Plan ustala minimalny obszar prac archeologicznych (w jednym sezonie badawczym) na 1000-3000 m² (w zależności od wielkości stanowiska).

d) 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.

e) Przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września.

f) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27.

1) Plan ustala ochronę strefy obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem A (w Komorowie Wsi, rejon zbiornika retencyjnego).

2) Dla strefy obserwacji archeologicznej, wyszczególnionej w pkt 1:

a) Plan ustala obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) - wszelkich działań związanych ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i planowanych inwestycji, a w szczególności inwestycji kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, eksploatacją kruszyw i innymi związanymi z prowadzeniem prac ziemnych.

b) 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.

c) Plan zaleca zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

d) Przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września.

e) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na symbol strefy obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska

4.1. Kształtowanie zieleni

§ 28.

- 1) Plan wyznacza zasięg terenów zieleni leśnej (ZL) na obszarze objętym planem.
- 2) Plan ustala ochronę terenów zieleni leśnej (ZL), a w szczególności nakazuje ochronę, uzupełnianie i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących powiązań ekologicznych.
- 3) Plan dopuszcza wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu lub gospodarką leśną.

§ 29.

- 1) Plan wyznacza zasięg terenów naturalnej zieleni dolin rzecznych (ZN) na obszarze objętym planem.
- 2) Plan ustala ochronę terenów zieleni naturalnej (ZN), a w szczególności nakazuje zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu, roślinności zaroślowej i nadwodnej) oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących powiązań ekologicznych.

§ 30.

- 1) Plan wyznacza zasięg terenów zieleni parkowej (ZP) na obszarze objętym planem.
- 2) Plan ustala ochronę terenów zieleni parkowej (ZP), a w szczególności nakazuje zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni wartościowej (drzewostanu i roślinności niskiej).

§ 31.

Plan zaleca zachowanie oraz rozwój zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek zabudowy mieszkaniowej oraz zachowanie i rozwój drzewostanu i roślinności niskiej na terenach usług sportu i rekreacji, kultury i kultu religijnego, oświaty i zdrowia.

§ 32.

Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 33.

- 1) Plan ustala realizację szpalerów drzew na terenie porządkowanych, urządzanych i projektowanych ulic i placów, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Plan ustala zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie istniejących ulic.
- 3) Plan wprowadza nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni w wyznaczonych obszarach, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4.2. Zakres ochrony elementów środowiska

§ 34.

- 1) Plan wyznacza zasięg Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Stref Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 2) Plan ustala ochronę terenów wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Stref Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego: nr 117 z dnia 18 sierpnia 2000r. oraz nr 218 z dnia 6 lipca 2001r.).

§ 35.

- 1) Plan ustala zachowanie i ochronę pomników przyrody na obszarze objętym planem:
 - a) Komorów Osiedle, Aleja Starych Lip, lipy drobnolistne, kasztany (aleja długości 500m);
 - b) Komorów Osiedle, Aleja Marii Dąbrowskiej, lipy drobnolistne, jesiony wyniosłe;
 - c) Nowa Wieś, ul. Brzozowa 11, dąb szypułkowy;
 - d) Nowa Wieś, ul. Komorowska 9, modrzew polski.

2) 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.

§ 36.

1) Plan ustala ochronę zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów-Wieś, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XLIII/183/97.

§ 37.

1) Plan ustala ochronę i zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych: rzek, kanałów, rowów, stawów, zalewów itp. oraz towarzyszącej roślinności.

2) Plan dopuszcza rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych.

4.3. Zakres ochrony przed potencjalnymi uciążliwościami

§ 38.

Plan ustala zasady ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi dróg i linii kolejowej:

1) Plan wyznacza zasięg stref potencjalnych uciążliwości:

a) Dróg komunikacji kołowej klasy głównej w odległości 100 m od linii rozgraniczającej drogi;

b) linii kolejowej w odległości 100 m od zewnętrznej krawędzi torów kolejowych.

2) Plan ustala realizację lub modernizację dróg komunikacji kołowej klasy głównej oraz zagospodarowania terenu położonego w liniach rozgraniczających dróg i linii kolejowej w sposób ograniczający uciążliwości wynikające z hałasu, drgań i zanieczyszczenia powietrza, między innymi poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych, ekranów akustycznych, nawierzchni cichobieżnych i zieleni izolacyjnej.

3) Dla zabudowy projektowanej w zasięgu strefy potencjalnej uciążliwości plan ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną, m. in. przegród o podwyższonej izolacyjności.

4) Plan zaleca wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenie działek lub wprowadzanie funkcji usługowych od strony drogi.

§ 39.

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.

§ 40.

- 1) Plan wyznacza strefy ochrony sanitarnej od terenów cmentarzy, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Plan zakazuje lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem obiektów obsługi cmentarza i garaży wyposażonych w wodociąg w zasięgu stref, o których mowa w pkt 1.
- 3) Plan ustala nakaz wyposażenia w wodę z wodociągu zabudowy realizowanej do odległości 150m. od granic cmentarza.
- 4) Plan ustala zakaz lokalizowania studni w odległości mniejszej niż 150m od granic cmentarza.

Rozdział 5

Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji

5.1. Komunikacja kołowa

§ 41.

Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację, zgodnie z rysunkiem planu oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic publicznych i dróg wewnętrznych.

§ 42.

- 1) Plan ustala podstawowy układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty opracowaniem
- 2) W skład podstawowego układu komunikacji kołowej wchodzi wyznaczone na rysunku planu:
 - a) ulice lokalne: 1KDL ul. Brzozowa, 2KDL ul. Główna (w Nowej Wsi), 3KDL ul. Komorowska, 4KDL ul. Pruszkowska, 5KDL ul. Reja, 6KDL ul. Długa (od ul. Pruszkowskiej do ul. Okrężnej), 7KDL ul. Okrężna (od ul. Długiej do ul. Norwida),

8KDL ul. Kolejowa (od ul. Żwirowej do ul. Brzozowej), 9KDL ul. Waldemara, 10KDL ul. Podhalańska, 11KDL ul. M. Dąbrowskiej, 12KDL ul. Kotońskiego, 13KDL ul. Wiejska, 14KDL ul. C. K. Norwida, 15KDL ul. Starych Lip, 16KDL ul. Turystyczna, 17KDL ul. Główna (w Komorowie Wsi), 18KDL ul. Bugaj;

b) ulice dojazdowe: 19KDD ul. Polna (w Nowej Wsi), 20KDD ul. Gwiazdzista, 21KDD ul. Wiśniowa, 22KDD ul. Kamelskiego, 23KDD ul. Wspólna, 24KDD ul. Warszawska, 25KDD, 26KDD ul. Jodłowa, 27KDD ul. Sabały, 28KDD, ul. Dębowa, 29KDD ul. Skośna, 30KDD ul. Długa (po zach. stronie ul. Pruszkowskiej), 31KDD ul. projektowana, 32KDD ul. Osieckiej, 33KDD ul. Jedliny, 34KDD ul. Podleśna, 35KDD ul. Kochanowskiego, 36KDD ul. projektowana, 37KDD ul. Poprzeczna, 38KDD ul. projektowana, 39KDD ul. projektowana, 40KDD ul. Jesienna, 41KDD ul. Łąkowa, 42KDD ul. Sportowa (w Nowej Wsi), 43KDD ul. projektowana, 44KDD ul. Rekreacyjna, 45KDD ul. Żwirowa, 46KDD ul. Akacyjowa, 47KDD ul. Lipowa, 48KDD ul. Klonowa, 49KDD ul. Żabia, 50KDD ul. Lotnicza, 51KDD ul. Sosnowa, 52KDD ul. Krótka, 53KDD ul. Ceglana, 54KDD ul. Zaciszna, 55KDD ul. Spokojna, 56KDD ul. Ogrodowa, 57KDD ul. Kolejowa (od ul. Brzozowej do ul. Warszawskiej), 58KDD ul. Mazurska, 59KDD ul. Kujawska, 60KDD ul. Kurpiowska, 61KDD ul. Śląska, 62KDD ul. Kaszubska, 63KDD ul. Lubuska, 64KDD ul. Podlaska, 65KDD ul. Sieradzka, 66KDD ul. Leśna, 67KDD ul. Skorupki, 68KDD ul. Bankowa, 69KDD ul. Kredytowa, 70KDD ul. 3Maja, 71KDD ul. Zamojskiego, 72KDD ul. Poniatowskiego, 73KDD ul. Jana III Sobieskiego, 74KDD ul. Okrężna (od ul. Warszawskiej do ul. Długiej), 75KDD ul. Sportowa (w Komorowie osiedle), 76KDD ul. Spacerowa (w Komorowie osiedle), 77KDD ul. Nadarzyńska, 78KDD ul. Kasińskiego, 79KDD ul. Słowackiego, 80KDD ul. Nowowiejska, 81KDD ul. Sienkiewicza, 82KDD ul. Granicka, 83KDD ul. Kraszewskiego, 84KDD ul. Prusa, 85KDD ul. Konopnickiej, 86KDD ul. Moniuszki, 87KDD ul. Krupińskiego, 88KDD ul. Chopina, 89KDD ul. projektowana, 90KDD ul. Owocowa, 91KDD ul. projektowana, 92KDD ul. Kaliszany;

c) ciągi pieszo-jezdne: 93KPJ, 94KPJ, 95KPJ;

d) oraz drogi wewnętrzne (dojazdy publiczne i prywatne).

3) Plan ustala realizację dróg wewnętrznych (dojazdów publicznych i prywatnych) o szerokości 8m.

4) Plan dopuszcza dla istniejących dróg wewnętrznych minimalną szerokość 5m pod warunkiem uzyskania opinii zarządcy drogi.

§ 43.

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 m² 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 1000m².

5.2. Komunikacja publiczna - zbiorowa

§ 44.

Plan ustala obsługę terenów objętych opracowaniem przez istniejącą linię kolejową Warszawskiej Kolejki Dojazdowej oraz istniejące przystanki.

§ 45.

Plan zaleca realizację ulic głównych, zbiorczych i lokalnych na terenie planu w sposób umożliwiający obsługę przez komunikację autobusową.

Rozdział 6

Ustalenia ogólne w zakresie uzbrojenia terenu

6.1. Lokalizacja sieci uzbrojenia

§ 46.

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze objętym opracowaniem:

- 1) Plan ustala utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych dla istniejących i realizowanych sieci uzbrojenia podziemnego i napowietrznego.
- 2) Plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic, na terenach działek położonych przy ulicach wewnętrznych, pod warunkiem uzgodnienia z właściwym podmiotem eksploatującym.
- 3) Plan dopuszcza prowadzenie sieci uzbrojenia przez tereny zieleni, pod warunkiem minimalizacji prac ziemnych związanych z naruszeniem istniejącej roślinności.
- 4) Plan zaleca zachowanie istniejących sieci uzbrojenia, dopuszcza ich remont, modernizację oraz przełożenie (w uzasadnionych przypadkach).

6.2. Sieci wodociągowe

§ 47.

Plan określa zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejącego wodociągu "Komorów".
- 2) Jako uzupełniające źródła zaopatrzenia w wodę plan wskazuje: wodociąg "Pęcice" oraz wodociąg WUC "Warszawa".
- 3) Plan ustala zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru zużytej wody w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem); w szczególności dotyczy to terenów skanalizowanych.

§ 48.

- 1) Plan ustala zachowanie i eksploatację istniejących sieci wodociągowych wodociągu "Komorów" oraz istniejącego ujęcia wody i stacji wodociągowej w Komorowie.
- 2) Plan ustala rozbudowę sieci wodociągu "Komorów" dla potrzeb obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wodociąg "Komorów" należy połączyć z wodociągiem "Pęcice".
- 3) Plan dopuszcza zachowanie indywidualnych ujęć wody dla terenów rolnych.

6.3. Sieci kanalizacyjne

§ 49.

Plan określa zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

- 1) Plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do realizowanej sieci kanalizacyjnej podłączonej poprzez kolektory z istniejącą oczyszczalnią ścieków "Pruszków" w Pruszkowie.
- 2) Plan ustala zasadę ograniczonego odwodnienia powierzchniowego podstawowego układu komunikacyjnego, z odprowadzeniem mechanicznie podczyszczonych wód deszczowych do rzek Utraty i Zimnej Wody.
- 3) Plan zaleca realizację zbiorników retencyjnych (stawów, rowów, oczek wodnych, itp.) w szczególności na terenach Zieleni Naturalnej, a także na terenach zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej.

4) Plan zaleca na terenach dróg realizację krytych rowów odwadniających i innych urządzeń do podczyszczania wód deszczowych

§ 50.

- 1) Plan ustala realizację sieci kanalizacji sanitarnej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
- 2) Plan ustala zasadę budowy kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno pompowym maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych.
- 3) Plan wyznacza lokalizację pompowni ścieków i ustala zasięg strefy ochronnej pompowni w promieniu 15m.
- 4) Plan zakazuje odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
- 5) Plan zakazuje realizacji nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej bez możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej na działkach o powierzchni poniżej 2000 m² (-5%) jeżeli:
 - a) działki wydzielono po uchwaleniu planu,
 - b) działki są zlokalizowane na terenach, które przed uchwaleniem planu były terenami niebudowlanymi (zmiana sposobu użytkowania poszczególnych terenów uwzględniona w ustaleniach szczegółowych).
- 6) Plan zakazuje stosowania indywidualnych zbiorników (szamb) na działkach o powierzchni poniżej 2000m² (-5%) jeżeli:
 - a) działki wydzielono po uchwaleniu planu,
 - b) działki są zlokalizowane na terenach, które przed uchwaleniem planu były terenami niebudowlanymi (zmiana sposobu użytkowania poszczególnych terenów uwzględniona w ustaleniach szczegółowych).
- 7) Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (za wyjątkiem przypadków określonych w pkt. 7) plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych (szamb), do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji.

6.4. Ogrzewanie

§ 51.

Plan określa zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Plan ustala zaopatrzenia w ciepło w oparciu o źródła lokalne, przy czym rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków lub osiedli.
- 2) Plan dopuszcza wykorzystanie do celów grzewczych gazu, paliw płynnych (olej lekki) i energii elektrycznej.
- 3) Ze względu na ograniczenie zanieczyszczenia powietrza plan wyklucza stosowanie nowych lokalnych kotłowni i pieców grzewczych opalanych paliwem stałym.

6.5. Sieci gazowe

§ 52.

Plan określa zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Plan ustala zasadę gazyfikacji osiedli gazem średnioprężnym z istniejących stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia "Reguły" i "Sokołów".
- 2) Plan ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych na cele bytowo-gospodarcze oraz na cele grzewcze.

§ 53.

- 1) Plan ustala zachowanie istniejących rozbiorczych sieci gazowych.
- 2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci gazowych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie art. 7 ust. 4 ustawy "Prawa energetycznego" z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54 poz. 348).
- 3) Gazyfikacja terenu jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu, a klientem

§ 54.

Plan określa szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie sieci gazowych:

- 1) Plan ustala lokalizację parkanów i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego i niskiego ciśnienia.

2) W linii parkanów należy umieszczać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

3) Wokół gazociągów należy przyjmować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie rozporządzeniem MPiH (Dz.U. Nr 139 z grudnia 1995r.).

6.6. Sieci elektroenergetyczne

§ 55.

Plan określa zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Plan ustala zasilanie terenu objętego planem z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV wyprowadzonej z istniejących stacji 110/15 kV: RPZ "Pruszków -1", RPZ "Pruszków -2" oraz projektowanych RPZ "Raszyn" i RPZ "Nadarzyn".

2) Plan ustala podniesienie standardu obsługi ludności i zwiększeniem niezawodności zasilania, poprzez modernizację i rozbudowę urządzeń średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn) oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy realizacji nowych inwestycji zgodnie z przepisami szczegółowymi.

§ 56.

1) Plan ustala zachowanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi (obecnie art. 7 ust. 4 ustawy "Prawa energetycznego" z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54 poz. 348).

5) Plan ustala lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic.

6) Plan wyznacza zalecaną lokalizację projektowanych wewnętrznych stacji transformatorowych, zgodnie z rysunkiem planu.

6.7. Sieci telekomunikacyjne

§ 57.

Plan określa zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Plan ustala obsługę telekomunikacyjną obszaru objętego planem przez centralę automatyczną CA "Pruszków" TP S.A. lub innych operatorów telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne.
- 2) Plan zaleca docelową realizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i przebudowę istniejących sieci napowietrznych.

6.8. Usuwanie odpadów

§ 58.

- 1) W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy.
- 2) Plan zaleca docelową segregację odpadów na terenie każdej działki.
- 3) Plan wskazuje rezerwową lokalizację zakładu utylizacji dla terenu gminy Michałowice - stacji recyklingu w Sokołowie.

Dział II

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowościach NOWA WIEŚ i GRANICA (po północnej stronie linii kolei wkd) - obszar A.

7.1. Ustalenia dla obszaru a1

§ 59.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze a1:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	a1.1 MN,	teren mieszkaniowy	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem

	a1.2 MN, a1.3 MN, a1.4 MN	jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 6; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni, w szczególności pomników przyrody: a) ul.Brzozowa 11, dąb szypułkowy (a1.1 MN); b) ul.Komorowska 9, modrzew polski (a1.2 MN). - zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; Inne ustalenia: - części terenów a1.1 MN, a1.2 MN w zasięgu stref ochronnych od pomników przyrody, zgodnie z par. 35; - część terenu a1.4 MN w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
2.	a1.5	teren mieszkaniowy	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem

	MN/U, a1.6 MN/U	jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 8.	terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%; Inne ustalenia: - część terenu a1.6 MN/U w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
--	-----------------------	--	---

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowościach Nowa Wieś i Granica (po południowej stronie linii kolei wkd) - obszar B

8.1. Ustalenia dla obszaru b1

§ 60.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze b1:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	b1.1 MN, b1.3 MN, b1.4 MN, b1.5 MN, b1.6 MN, b1.7 MN, b1.10 MN, b1.12 MN, b1.14 MN, b1.16 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 6; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; Inne ustalenia: - część terenu b1.1 MN w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38; - części terenów: b1.10 MN, b1.12 MN, b1.14 MN, b1.16 MN; w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi

			przepisami szczególnymi (patrz par.34);
2.	b1.2 MN/U,	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 8.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;
3.	b1.8 MN/L, b1.9 MN/L, b1.11 MN/L, b1.13 MN/L, b1.15 MN/L,	teren mieszkaniowy jednorodzinny na działkach leśnych, zgodnie z par. 7.	- Minimalna wielkość działki - 2000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.. - zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni leśnej na terenie działki; - zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na

			działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. Inne ustalenia: - części terenów: b1.11 MN/L, b1.13 MN/L, b1.15 MN/L; w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34);
--	--	--	--

8.2. Ustalenia dla obszaru b2

§ 61.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze b2:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	b2.1 MN/U,	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 8.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;

			- zachowanie istniejących dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - r - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%; Inne ustalenia: - część terenu w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
2.	b2.2 MN, b2.3 MN, b2.4 MN, b2.5 MN, b2.6 MN, b2.7 MN, b2.8 MN, b2.9 MN, b2.10 MN, b2.12 MN,	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²; - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 6; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na

			działce - 70%; Inne ustalenia: - szczególne warunki zagospodarowania dla części terenu b2.6 MN - położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/2, zgodnie z par.26. - część terenu b2.2 MN w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, - zgodnie z par. 38;
3.	b2.11 MN/U, b2.13 MN/U,	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 8.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%; Obiekty uzbrojenia terenu: - lokalizacja stacji trafo na terenie b2.11 MN/U. Inne ustalenia: - szczególne warunki zagospodarowania dla części

			terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/2, zgodnie z par.26. - część terenu b2.13 MN/U w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34);
--	--	--	--

8.3. Ustalenia dla obszaru b3

§ 62.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze b3:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	b3.1 MN/U,	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 8.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; - wprowadzenie dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;

			- Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 60%; Inne ustalenia: - część terenu w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
2.	b3.2 MN, b3.3 MN, b3.4 MN,	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 6; - zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; Obiekty uzbrojenia terenu: - realizacja przepompowni ścieków P-2 na terenie b3.2 MN;

			Inne ustalenia: - część terenu b3.2 MN w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, - zgodnie z par. 38;
3.	b3.5 UO	teren usług oświaty, zgodnie z par. 10.	- istniejąca Szkoła Podstawowa im.M.Kopernika w Nowej Wsi; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%;
4.	b3.6 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	- zakaz realizacji zabudowy; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Inne ustalenia: - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/2, zgodnie z par.26.
5.	b3.7 ZN	teren naturalnej zieleni dolin rzecznych, zgodnie z par. 15.	- zakaz realizacji zabudowy - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych;

			- zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego doliny Zimnej Wody z lasami Nadarzyńskimi; - wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;
			Obiekty uzbrojenia terenu: - realizacja przepompowni ścieków P-3; Inne ustalenia: - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/3, zgodnie z par.26. - część terenu w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - część terenu w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38; - część terenu w zasięgu strefy uciążliwości projektowanej "Paszkwianki", zgodnie z par. 38;
6.	b3.8 US	teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z par. 13.	- istniejące boisko i korty tenisowe; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego

			doliny Zimnej Wody z lasami Nadarzyńskimi; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 10 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 1,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. Inne ustalenia: - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - część terenu w zasięgu strefy uciążliwości projektowanej "Paszkowianki", zgodnie z par. 38;
--	--	--	---

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowości Komorów Osiedle - obszar C

9.1. Ustalenia dla obszaru c1

§ 63.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze c1:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	c1.1 MN, c1.2 MN, c1.3 MN, c1.5 MN, c1.7 MN, c1.9 MN, c1.10 MN, c1.11 MN, c1.13 MN, c1.14 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie istniejącej zabudowy trwałej pod ochroną konserwatora zabytków; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie istniejących dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; Obiekty uzbrojenia terenu: zachowanie istniejącej przepompowni ścieków na terenie c1.10 MN
			Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru

			Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - teren c1.10 MN w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38; - części terenów c1.1 MN, c1.3 MN, c1.7 MN, c1.9 MN, c1.10 MN w zasięgu strefy uciążliwości projektowanej Trasy Księżąt Mazowieckich, zgodnie z par. 38;
2.	c1.4 MN/L, c1.6 MN/L, c1.8 MN/L, c1.12 MN/L	teren mieszkaniowy jednorodzinny na działkach leśnych, zgodnie z par. 7.	- Minimalna wielkość działki - 2000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie istniejącej zabudowy trwałej pod ochroną konserwatora zabytków na terenie c1.8 MN/L; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni leśnej na terenie działki; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na

			działce - 80%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami - szczególnymi (patrz par.40); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.30; - część terenu c1.12 MN/L w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, - zgodnie z par. 44;
3.	c1.15 MN/U	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 8.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej

			Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - teren w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
4.	c1.16 U	teren usług, zgodnie z par. 9.	- zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - teren w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par.

			38;
--	--	--	-----

9.2. Ustalenia dla obszaru C2

§ 64.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze c2:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	c2.1 MN/L, c2.4 MN/L, c2.5 MN/L, c2.6 MN/L	teren mieszkaniowy jednorodzinny na działkach leśnych, zgodnie z par. 7.	- Minimalna wielkość działki - 2000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie istniejącej zabudowy trwałej pod ochroną konserwatora zabytków; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni leśnej na terenie - zachowanie istniejących dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na

			działce - 80%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami - szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - części terenów c2.4 MN/L, c2.6 MN/L w zasięgu strefy uciążliwości - linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
2.	c2.2 MN, c2.3 MN, c2.7 MN, c2.8 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie istniejącej zabudowy trwałej pod ochroną konserwatora zabytków; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie istniejących dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na

			działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - części terenów c2.3 MN, c2.7 MN, c2.8 MN w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
3.	c2.9 U	teren usług, zgodnie z par. 9.	- zakaz lokalizowania obiektów magazynowych, składowych oraz drobnej produkcji - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%;
			Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej

			Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - teren w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
4.	c2.10 US	teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z par. 13.	- zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 10 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 1,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - teren w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD,

			zgodnie z par. 38;
--	--	--	---------------------------

9.3. Ustalenia dla obszaru c3

§ 65.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze c3:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	c3.1 MN, c3.2 MN, c3.3 MN, c3.4 MN, c3.5 MN, c3.6 MN, c3.7 MN, c3.8 MN, c3.9 MN, c3.10 MN, c3.11 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. Plan ustala zachowanie i ochronę zabytkowego zespołu, kolonii domów jednorodzinnych "domeczek", obejmującego tereny :c3.1MN, c3.3MN, c3.4MN, działki nr ew. 212-244 z terenu c3.5MN, c3.6MN, c3.7MN, c3.8MN, c3.9MN: - zachowanie istniejącej zabudowy - domów jednorodzinnych wolnostojących oraz ich charakteru i gabarytów; - dopuszczenie wymiany istniejącej zabudowy w przypadku jej śmierci technicznej; - obowiązek zachowania i stosowania w nowych

			budynkach dachów dwuspadowych harmonizujących z architekturą istniejących budynków krytych dachówką w kolorze czerwonym, zalecany kąt spadku 45 stopni; - obowiązek stosowania okien połaciowych w przypadku zagospodarowania poddaszy - obowiązek zachowania i stosowania w nowych budynkach ścian zewnętrznych tynkowanych na biało; - zachowanie istniejącego układu przestrzeni ulic: al. Marii Dąbrowskiej, ul. Podhalańskiej, ul. Mazurskiej, ul. Kujawskiej, ul. Kurpiowskiej, ul. Śląskiej, ul. Kaszubskiej, ul. Lubuskiej, ul. Podlaskiej; - zachowanie istniejących szpalerów drzew i wartościowej zieleni; - zakaz wtórnego podziału działek oraz lokalizacji dodatkowych budynków na działkach, za wyjątkiem wiat i altan; - zachowanie i wprowadzanie ogrodzeń ażurowych (minimum 50% prześwitu), o wysokości nie większej niż 1,8 m.
			Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 10 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji -

			1,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; Inne ustalenia: - tereny c3.1 MN(część), c3.3 MN, c3.4 MNI, c3.5 MN, c3.6 MN, c3.7 MN, - c3.8 MN, c3.9 MN, c3.10 MN, c3.11 MN w zasięgu Strefy Ochrony - Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie - z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34);
2.	c3.12 U	teren usług, zgodnie z par. 9.	- istniejący sklep; - dopuszczalna lokalizacja innych funkcji usługowych; - zakaz lokalizowania obiektów magazynowych, składowych oraz drobnej produkcji Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 50%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%;

9.4. Ustalenia dla obszaru c4.

§ 66.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze c4:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	c4.1 MN/U	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 8.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.. - zachowanie istniejącej zabudowy trwałej pod ochroną konserwatora zabytków; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%. Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej

			Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - część terenu w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
2.	c4.2 MN, c4.5 MN, c4.6 MN, c4.10 MN, c4.11 MN, c4.12 MN, c4.13 MN, c4.14 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.. - zachowanie istniejącej zabudowy trwałej pod ochroną konserwatora zabytków; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%. Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej

			Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - części terenów c8.11 MN, c8.14 MN przyległe do al.Starych Lip w zasięgu stref ochronnych od pomników przyrody, zgodnie z par. 35; - części terenów c4.2 MN, c4.5 MN w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
3.	c4.3 UO	teren usług oświaty, zgodnie z par. 10.	- istniejąca Szkoła Podstawowa, Liceum Ogólnokształcące i Zespół Szkół Ogólnokształcących im.M.Dąbrowskiej w Komorowie; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi

			przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25;
5.	c4.4 U	teren usług, zgodnie z par. 10.	- zakaz lokalizowania obiektów magazynowych, składowych oraz drobnej produkcji Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - teren w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 38;
6.	c4.7 MN/L, c4.8 MN/L, c4.9 MN/L	teren mieszkaniowy jednorodzinny na działkach leśnych, zgodnie z par. 7.	- Minimalna wielkość działki - 2000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni leśnej na terenie działki;

			Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami - szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - części terenów przyległe do al.M.Dąbrowskiej i al.Starych Lip w - zasięgu stref ochronnych od pomników przyrody, zgodnie z par. 35;
--	--	--	---

9.5. Ustalenia dla obszaru c5

§ 67.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze c5:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia

1	2	3	4
1.	c5.1 MN, c5.2 MN, c5.4 MN, c5.5 MN, c5.6 MN, c5.7 MN, c5.8 MN, c5.10 MN, c5.12 MN, c5.13 MN, c5.14 MN, c5.15 MN, c5.16 MN, c5.17 MN, c5.18 MN, c5.20 MN, c5.21 MN, c5.22 MN, c5.23 MN, c5.24 MN, c5.25 MN, c5.26 MN,	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m ² . - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m ² . - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie istniejącej zabudowy trwałej pod ochroną konserwatora zabytków; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - działka nr 613 na terenie c5.16 MN przeznaczona na cele publiczne (w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obecnie Dz. U. Nr 46 z 2000 r., lub w rozumieniu innych ustaw i przepisów szczególnych); - na terenie c5.12 MN dopuszcza się realizację obiektów usług kultu religijnego lub rozbudowę istniejącego na terenie c5.11 UKr przedszkola; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%;

			- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - części terenów c5.23 MN, c5.26 MN przyległe do al.Starych Lip w zasięgu stref ochronnych od pomników przyrody, zgodnie z par. 35;
2.	c5.3 UKr	teren usług kultu religijnego, zgodnie z par. 12.	- zachowanie i ochrona istniejącego kościoła p.w. św. Piusa X zlokalizowanego na terenie półokrągłego placu u zbiegu ulic 3 Maja, Sienkiewicza i Nadarzyńskiej, obiekt pod ochroną konserwatora zabytków; - realizacja nowego kościoła i budynków parafii na terenie działki nr 491, zgodnie z określonymi gabarytami zabudowy; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - Maksymalna wysokość budynku kościoła - 15 m;

			- Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25;
3.	c5.9 UK	teren usług kultury, zgodnie z par. 11.	- istniejąca Gminna Biblioteka Publiczna; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%;
			Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi

			przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25;
4.	c5.11 UKr	teren usług kultu religijnego, zgodnie z par. 12.	- zachowanie i rozbudowa istniejącego przedszkola zgromadzenia sióstr zakonnych; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25;
5.	c5.19 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	- plac Ignacego Paderewskiego; - zakaz realizacji zabudowy - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej

			zieleni; - wprowadzenie elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25;
--	--	--	---

9.6. Ustalenia dla obszaru c6

§ 68.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze c6:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	c6.1 MN, c6.2 MN, c6.3 MN, c6.4 MN, c6.5 MN,	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.. - zachowanie istniejącej zabudowy trwałej pod ochroną

	c6.6 MN, c6.7 MN, c6.8 MN, c6.9 MN, c6.10 MN		konserwatora zabytków; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m; - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.40); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.30; - części terenów c6.1 MN, c6.2 MN w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, zgodnie z par. 44;
2.	c6.11 ZP, c6.12 ZP, c6.13 ZP, c6.14 ZP, c6.15 ZP	teren zieleni parkowej, zgodnie z par. 16.	- zakaz realizacji zabudowy - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni. - wprowadzenie elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią;

			Obiekty uzbrojenia terenu: - realizacja przepompowni ścieków P-4 na terenie c6.15 ZP. Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami - szczególnymi (patrz par.34); - ochrona układu urbanistycznego miasta-ogród Komorów, zgodnie z par.25; - część terenu c6.11 ZP w zasięgu strefy uciążliwości linii kolei WKD, - zgodnie z par. 38;
--	--	--	---

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowościach Komorów Wieś, Granica - obszar D

10.1. Ustalenia dla obszaru d1.

§ 69.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze d1:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4

1.	d1.1 MN, d1.2 MN, d1.3 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 6; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych; - zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy 12 m - - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5 - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20% - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70% - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. Inne ustalenia: - teren d1.2 MN i część terenu d1.3 MN w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami - szczególnymi (patrz par.34); - teren d1.1 MN i część terenu d1.3 MN w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie
----	---------------------------------	--	---

			z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów-Wieś, zgodnie z uchwałą Gminy Michałowice nr XLIII/183/97; - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-64/38,40,42, zgodnie z par.26. - część terenu przyległa do al.Starych Lip w zasięgu stref ochronnych od pomników przyrody, zgodnie z par. 35;
2.	d1.4 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu obowiązywał zakaz zabudowy) - Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 6; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na

			działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. Inne ustalenia: - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów-Wieś, zgodnie z uchwałą Gminy Michałowice nr XLIII/183/97; - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-64/38,40,42, zgodnie z par.26.
3.	d1.5 US	teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z par. 13.	- zmiana sposobu użytkowania terenów (przed uchwaleniem planu obowiązywał zakaz zabudowy) - zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;

			- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. Inne ustalenia: - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów-Wieś, zgodnie z uchwałą Gminy Michałowice nr XLIII/183/97; - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej A, zgodnie z par.27.
4.	d1.6 ZN, d1.7 ZN,	teren naturalnej zieleni dolin rzecznych, zgodnie z par. 15.	- zakaz realizacji zabudowy; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych; - zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - ochrona zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów-Wieś, zgodnie z

			uchwałą Gminy Michałowice nr XLIII/183/97; - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 58-64/39, zgodnie z par.26. - szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej A, zgodnie z par.27.
--	--	--	---

10.2. Ustalenia dla obszaru d2

§ 70.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze d2:

Pkt	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	d2.1MN/U	teren mieszkaniowy jednorodzinny i usług, zgodnie z par. 8.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z par. 8; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; - działka nr 54 przeznaczona na cele publiczne (w

			rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obecnie Dz. U. Nr 46 z 2000r., lub w rozumieniu innych ustaw i przepisów szczególnych). Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach. Obiekty uzbrojenia terenu: - realizacja przepompowni ścieków na terenie d2.1MN/U. - lokalizacja stacji trafo na terenie d2.1MN/U. Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami - szczególnymi (patrz par.34); - ochrona zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów-Wieś, zgodnie z - uchwałą Gminy Michałowice nr XLIII/183/97;
2.	d2.2 NO	teren infrastruktury technicznej,	- istniejąca Stacja Uzdatniania Wody "Komorów"; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej

		zgodnie z par. 19.	zieleni; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji 2,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 30%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 50%; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami - szczególnymi (patrz par.34); - ochrona zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów-Wieś, zgodnie z uchwałą Gminy Michałowice nr XLIII/183/97;
3.	d2.3 US	teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z par. 13.	- zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m; - Maksymalna liczba kondygnacji 1,5; - - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 15%;

			- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%; - dachy spadziste o symetrycznych połaciach.
			Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami - szczególnymi (patrz par.34); - ochrona zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów-Wieś, zgodnie z - uchwałą Gminy Michałowice nr XLIII/183/97;
4.	d2.4 MN	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z par. 6.	- Minimalna wielkość działki przed skanalizowaniem terenu - 2000 m². - Minimalna wielkość działki po skanalizowaniu terenu - 1000 m². - Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%. - zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni; - zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych; Gabaryty zabudowy: - Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m; - Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5; - Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%; - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;

			Inne ustalenia: - teren w zasięgu Strefy Ochrony Urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami - szczególnymi (patrz par.34); - ochrona zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów-Wieś, zgodnie z - uchwałą Gminy Michałowice nr XLIII/183/97;
--	--	--	---

10.3. Ustalenia dla obszaru D3

§ 71.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze d3:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	d3.1 ZL,	teren zieleni leśnej, zgodnie z par. 14.	- zakaz realizacji zabudowy - zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni leśnej; - wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bityj lub żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu; Inne ustalenia: - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego

			Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34); - część terenu w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od terenu cmentarza, zgodnie z par. 40; - na części terenu zakaz lokalizowania studni w odległości mniejszej niż 150 m. od granic cmentarza, zgodnie z par. 40;
2.	d3.2 ZL-NO	teren zieleni leśnej, zgodnie z par. 14 oraz tereny infrastruktury technicznej zgodnie z par. 19.	- tereny przeznaczone na cele publiczne; - zakaz realizacji zabudowy; - zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni leśnej; - dopuszczalne ogrodzenie terenu; Obiekty uzbrojenia terenu: - zachowanie i ochrona istniejących ujęć wody dla SUW "Komorów". Inne ustalenia: - teren w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (patrz par.34);

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów ulic

§ 72.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowl komunikacji kołowej publicznej:

Pkt	Symbol	Nazwa obiektu	Funkcja	Szerokość w liniach rozgr.	Zalecana szerokość jezdni	Ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	1KDL	ul. Brzozowa	Lokalna	min. 12,0 m	6,0 m.	szpaler drzew, ścieżka rowerowa
2.	2KDL	ul. Główna (w Nowej Wsi)	Lokalna	min. 10,0 m	6,0 m.	szpaler drzew (na odcinku południowym)
3.	3KDL	ul. Komorowska	Lokalna	min. 10,0 m	6,0 m.	szpaler drzew
4.	4KDL	ul. Pruszkowska	Lokalna	min. 10,0 m	6,0 m.	szpaler drzew
5.	5KDL	ul. Reja	Lokalna	ok. 10,0 m	6,0 m.	
6.	6KDL	ul. Długa (od ul. Pruszkowskiej do ul. Okrężnej)	Lokalna	10,0 m	6,0 m.	
7.	7KDL	ul. Okrężna (od ul. Długiej do ul. Norwida)	Lokalna	min. 10,0 m	6,0 m.	szpaler drzew
8.	8KDL	ul. Kolejowa (od ul. Żwirowej do ul. Brzozowej)	Lokalna	14,0 m	6,0 m.	szpaler drzew, ścieżka rowerowa
9.	9KDL	ul. Waldemara	Lokalna	min. 13,0 m	6,0 m.	
10.	10KDL	ul. Podhalańska	Lokalna	min. 15,0 m	6,0 m.	
11.	11KDL	al. M. Dąbrowskiej	Lokalna	min. 22,0 m	6,0 m.	2 szpalery drzew (pomniki przyrody, zgodnie z par.41), ścieżka rowerowa

12.	12KDL	ul. Kotońskiego	Lokalna	ok. 14,0 m	6,0 m.	szpaler drzew
13.	13KDL	ul. Wiejska	Lokalna	12,0 m	6,0 m.	szpaler drzew
14.	14KDL	ul. C.K. Norwida	Lokalna	min. 8,0 m	6,0 m.	szpaler drzew
15.	15KDL	al.Starych Lip	Lokalna	min. 16,0 m	6,0 m.	2 szpalery drzew (pomniki przyrody, zgodnie z par.41), ścieżka rowerowa
16.	16KDL	ul.Turystyczna	Lokalna	min. 8,0 m	6,0 m.	2 szpalery drzew, ścieżka rowerowa
17.	17KDL	ul.Główna (w Komorowie Wsi)	Lokalna	ok. 10,0 m	6,0 m.	szpaler drzew
18.	18KDL	ul.Bugaj	Lokalna	min. 10,0 m	6,0 m.	szpaler drzew
ulice dojazdowe:						
19.	19KDD	ul.Polna (w Nowej Wsi)	Dojazdowa	min. 7,0 m	min. 5,0 m.	
20.	20KDD	ul.Gwiazdzista	Dojazdowa	min. 6,0 m	min. 5,0 m.	
21.	21KDD	ul.Wiśniowa	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
22.	22KDD	ul.Kamelskiego	Dojazdowa	min. 8,0 m	min. 5,0 m.	
23.	23KDD	ul.Wspólna	Dojazdowa	9,0 m	min. 5,0 m.	
24.	24KDD	ul.Warszawska	Dojazdowa	min. 7,0 m	min. 5,0 m.	

25.	25KDD		Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
26.	26KDD	ul.Jodłowa	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
27.	27KDD	ul.Sabały	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
28.	28KDD	ul.Dębowa	Dojazdowa	min. 7,0 m	min. 5,0 m.	
29.	29KDD	ul.Skośna	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
30.	30KDD	ul.Długa (po zach. stronie ul.Pruszkowskiej)	Dojazdowa	min. 7,0 m	min. 5,0 m.	przejście piesze w kierunku ul. Warszawskiej szerokości min. 2,0 m
31.	31KDD	ul.projektowana	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
32.	32KDD	ul.Osieckiej	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
33.	33KDD	ul.Jedliny	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
34.	34KDD	ul.Podleśna	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
35.	35KDD	ul.Kochanowskiego	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
36.	36KDD	ul.projektowana	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
37.	37KDD	ul.Poprzeczna	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
38.	38KDD	ul.projektowana	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
39.	39KDD	ul.projektowana	Dojazdowa	min. 10,0 m	min. 5,0 m.	

40.	40KDD	ul.Jesienna	Dojazdowa	min. 6,0 m	min. 5,0 m.	
41.	41KDD	ul.Łąkowa	Dojazdowa	7,0 m	min. 5,0 m.	
42.	42KDD	ul.Sportowa (w Nowej Wsi)	Dojazdowa	min. 7,0 m	min. 5,0 m.	
43.	43KDD	ul.projektowana	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
44.	44KDD	ul.Rekreacyjna	Dojazdowa	min. 10,0 m	min. 5,0 m.	
45.	45KDD	ul.Żwirowa	Dojazdowa	min. 5,0 m	min. 5,0 m.	możliwość organizacji dojazdu przez teren 2KK
46.	46KDD	ul.Akacyjna	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
47.	47KDD	ul.Lipowa	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	szpaler drzew
48.	48KDD	ul.Klonowa	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
49.	49KDD	ul.Żabia	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
50.	50KDD	ul.Lotnicza	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
51.	51KDD	ul.Sosnowa	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
52.	52KDD	ul.Krótką	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
53.	53KDD	ul.Ceglana	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
54.	54KDD	ul.Zaciszna	Dojazdowa	9,0 m	min. 5,0 m.	

55.	55KDD	ul.Spokojna	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
56.	56KDD	ul.Ogrodowa	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
57.	57KDD	ul.Kolejowa (od ul. Brzozowej do ul. Warszawskiej)	Dojazdowa	min. 14,0 m	min. 5,0 m.	ścieżka rowerowa
58.	58KDD	ul.Mazurska	Dojazdowa	min. 8,0 m	min. 5,0 m.	
59.	59KDD	ul.Kujawska	Dojazdowa	min. 7,0 m	min. 5,0 m.	
60.	60KDD	ul.Kurpiowska	Dojazdowa	min. 9,0 m	min. 5,0 m.	
61.	61KDD	ul.Śląska	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
62.	62KDD	ul.Kaszubska	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
63.	63KDD	ul.Lubuska	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
64.	64KDD	ul.Podlaska	Dojazdowa	min. 10,0 m	min. 5,0 m.	
65.	65KDD	ul.Sieradzka	Dojazdowa	6,0 m	min. 5,0 m.	
66.	66KDD	ul.Leśna	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
67.	67KDD	ul.Skorupki	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
68.	68KDD	ul.Bankowa	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
69.	69KDD	ul.Kredytowa	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
70.	70KDD	ul.3Maja	Dojazdowa	min. 12,0 m	min. 5,0 m.	szpaler drzew

71.	71KDD	ul.Zamojskiego	Dojazdowa	12,0 m	min. 5,0 m.	
72.	72KDD	ul.Poniatowskiego	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
73.	73KDD	ul.Jana III Sobieskiego	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
74.	74KDD	ul.Okężna (od ul. Warszawskiej do ul. Długiej)	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
75.	75KDD	ul.Sportowa (w Komorowie osiedle)	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
76.	76KDD	ul.Spacerowa (w Ko- morowie osiedle)	Dojazdowa	6,0 m	min. 5,0 m.	
77.	77KDD	ul.Nadarzyńska	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
78.	78KDD	ul.Krasińskiego	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
79.	79KDD	ul.Słowackiego	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
80.	80KDD	ul.Nowowiejska	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
81.	81KDD	ul.Sienkiewicza	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
82.	82KDD	ul.Granicka	Dojazdowa	min. 10,0 m	min. 5,0 m.	
83.	83KDD	ul.Kraszewskiego	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
84.	84KDD	ul.Prusa	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
85.	85KDD	ul.Konopnickiej	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
86.	86KDD	ul.Moniuszki	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	

87.	87KDD	ul.Krupińskiego	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
88.	88KDD	ul.Chopina	Dojazdowa	12,0 m	min. 5,0 m.	
89.	89KDD	ul.projektowana	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
90.	90KDD	ul.Owocowa	Dojazdowa	8,0 m	min. 5,0 m.	
91.	91KDD	ul.projektowana	Dojazdowa	10,0 m	min. 5,0 m.	
92.	92KDD	ul.Kaliszany	Dojazdowa	min. 7,0 m	min. 5,0 m.	

§ 73.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowy komunikacji kołowej publicznej:

Pkt	Symbol	Nazwa i funkcja obiektu	Położenie	Szerokość w liniach rozgr.	Ustalenia dla przekroju ulicy
1	2	3	4	5	6
Typowe ciągi pieszo-jezdne:					
93.	93KPJ	ciąg pieszo-jezdny	Granica	8,0 m	dojście i ewentualny dojazd do projektowanych usług w zieleni
94.	94KPJ	ciąg pieszo-jezdny	Komorów Wieś	10,0 m	przejście przez rzekę Utratę
95.	95KPJ	ciąg pieszo-jezdny	Komorów	min. 3m	przejście przez rzekę Utratę

			Wieś		
--	--	--	------	--	--

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji kolejowej

§ 74.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów komunikacji kolejowej:

- 1) Plan ustala zachowanie istniejącej linii kolejki WKD (1KK) oraz istniejących przystanków: WKD Komorów, WKD Nowa Wieś.
- 2) Plan ustala zachowanie i rozwój obiektów usługowych w sąsiedztwie istniejących przystanków WKD i ustala dla nich funkcje usługowe z zakresu obsługi pasażerów, handlu i gastronomii.
- 3) Plan ustala zachowanie istniejącej łącznicy linii kolei WKD z linią kolei Warszawa-Grodzisk Mazowiecki (2KK).
- 4) Plan zaleca uzupełnienie zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej wzdłuż linii kolejowej.

Dział III

Rozdział 13

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 75.

1) Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się:

- 1) na 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: d1.4 MN, d1.5 US;
- 2) na 0% dla pozostałych terenów objętych planem.

Rozdział 14

Ustalenia przejściowe

§ 76.

Plan dopuszcza rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

Rozdział 15

Ustalenia końcowe

§ 77.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 78.

Z chwilą wejścia w życie planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XXVIII/120/92 z dnia 30 czerwca 1992r.) w granicach wyznaczonych granicami niniejszego planu.

§ 79.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Michałowice.

§ 80.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

LEGENDA:

GRANICE LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZECZĄCZENIU LUB RÓŻNYCH WIDOKACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE KWARTAŁÓW, ULIC I PLACÓW PUBLICZNYCH

GRANICE PODZIAŁÓW I ULIC WEWNĘTRZNYCH

PROPOZYCYJNA LOKALIZACJA FUNKCJI USŁUGOWYCH W PIERZECH ULIC

ZABUDOWA:

OBYWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY NIECIĄGŁEJ

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

LOKALIZACJA OBIEKTÓW STANOWIĄCYCH DOMINANTY PRZESTRZENNE

OZNACZENIA:

OZNACZENIA JEDNOSTEK URBANISTYCZNYCH

OZNACZENIA KWARTAŁÓW I TERENÓW

KLASYFIKACJA ULIC NA TERENIE PLANU:

ULICA LOKALNA

ULICA DOJAZDOWA

PRZECZĄCZENIE TERENU:

MN

TERENY MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

MN/L

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DZIAŁKACH LEŚNYCH

MN/U

TERENY MIESZKANIOWE Z USŁUGAMI

U

TERENY USŁUG

NO

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

UK

TERENY USŁUG KULTURY

UKr

TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEJ

UO

TERENY USŁUG OŚWIATY

US

TERENY USŁUG SPORTU / REKREACJI

ZL

TERENY ZIELI LEŚNEJ

ZN

TERENY NATURALNEJ ZIELENI DOLIN RZECZNYCH

ZP

TERENY ZIELENI PARKOWEJ

INNE:

SZPALE

LINIA

WKD

WILOT

WILOT

WILOT

OBSZARU "KOMORÓW"
cz.I obejmująca fragmenty:

OSIEDLA KOMORÓW
WSI KOMORÓW
WSI GRANICA
WSI NOWA WIEŚ

W GMINIE MICHAŁOWICE

1. Rysunek planu

Skala 1:2.000

Zespół autorski pod kierunkiem dr arch. Krzysztofa Domaradzkiego
Dawos sp z o.o. - czerwiec 2002

