

# **UCHWAŁA Nr XLIV/412/2006 Rady Gminy Michałowice z dnia 13 października 2006r.**

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru "Komorów" - część VI obejmująca fragment wsi Komorów

**UCHWAŁA Nr XLIV/412/2006  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia 13 października 2006r.**

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część VI obejmująca fragment wsi Komorów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 ze 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 uchwały Rady Gminy Michałowice Nr XLIII/182/97 z dnia 9 lipca 1997r. i Nr L/237/98 z dnia 28 kwietnia 1998 r. 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 uchwały 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 obszaru Komorów Wieś, w gminie Michałowice, zwany dalej „planem”.

#### **§ 2.**

1. Ustalenia planu odnoszą się do obszaru obejmującego obręb geodezyjny wieś Komorów ograniczonego:

- od zachodu ul. Turystyczną;

- od wschodu i południa rzeką Utratą i granicą administracyjną Gminy Michałowice z wyłączeniem działek nr ew. 400/1 i 401/1;

- od północy ul. Bugaj z wyłączeniem działek nr ew. 220/1, 221/1, 222/1, 223/1, 224/1, 225/1, 226/1, 227/1 i 228/1.

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

### § 3.

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.

### § 4.

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.

### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Komorowa, w gminie Michałowice.
- 2) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) **Terenie** albo **kwartale** - należy przez to rozumieć obszary o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami.
- 5) **Działce, działce budowlanej** - należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie część terenu zabudowaną lub przewidzianą do zabudowy.
- 6) **Wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu.
- 7) **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 suterенę wyniesioną o 0,6-1,2 m ponad poziom terenu.
- 8) **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.

9) **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.

10) **Strefach potencjalnej uciążliwości** - należy przez to rozumieć zasięg terenów, których zagospodarowanie powinno uwzględniać możliwość występowania uciążliwości związanych z hałasem, drganiami lub zanieczyszczeniem powietrza.

11) **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.

12) **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.

13) **Przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników.

14) **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.

15) **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.

16) **Budynku mieszkalnym jednorodzinny** – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku

17) **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.

18) **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.

19) **Zaleceniach** - należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu.

20) **Obszarze chronionego krajobrazu** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych (obecnie Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego).

21) **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 publicznej.

2. Inne pojęcia wymienione w planie, nie ujęte w ust. 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.

### § 6.

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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określane dalej jako tereny MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej – określane dalej jako tereny MNR;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych – określane dalej jako tereny MN/L;
- 4) teren usług sportu rekreacji – określane dalej jako tereny US;
- 5) tereny zieleni leśnej – określane dalej jako tereny ZL;
- 6) tereny naturalnej zieleni dolin rzecznych – określane dalej jako tereny ZN;
- 7) tereny ogródków działkowych – określane dalej jako tereny ZO;
- 8) tereny dróg publicznych – określane dalej jako tereny KD (KDG, KDL, KDD, KDDw)
- 9) tereny ciągów pieszo-jezdnych – określane dalej jako tereny KPj;
- 10) tereny ciągów pieszych – określane dalej jako tereny KP;
- 11) tereny placów miejskich- określane dalej jako tereny KPM;

3. Plan określa przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym plan dopuszcza zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu i funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych.

### § 7.

Plan określa przeznaczenie **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (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 60m<sup>2</sup>.
- 5) Dla terenów MN plan ustala minimalne wielkości działek budowlanych:
  - a) Minimalna wielkość działki – 1000m<sup>2</sup>.
  - b) Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.

- c) Ustalenie lit. a nie dotyczy działek, które zostały wydzielone i uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu.
- 6) 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.
- 7) Ustalenia zawarte w pkt. 7 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.
- 8) 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.
- 9) Dla terenów rolnych lub terenów niezagospodarowanych przeznaczonych w planie pod zabudowę zaleca się scalenie istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na wniosek i koszt inwestorów.
- 10) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.

## § 8.

Plan określa przeznaczenie **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNR)**:

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

## § 9.

Plan określa przeznaczenie **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (MN/L)**:

- 1) Dla terenów MN/L plan ustala rozwój funkcji mieszkaniowych – domów jednorodzinnych wolnostojących.
- 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 minimalne wielkości działek budowlanych:
  - a) Minimalna wielkość działki – 1500m<sup>2</sup>.
  - b) Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.
  - c) Ustalenie lit. a nie dotyczy działek, które zostały wydzielone i uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu.
- 5) 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.
- 6) Ustalenia zawarte w pkt. 6 nie dotyczą przypadków, gdy powierzchnia działki umożliwia jej reparcelację z zachowaniem normatywów określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.
- 7) Dla terenów MN/L będących użytkiem leśnym **Ls** plan dopuszcza realizację zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody na wyłączenie gruntu z produkcji leśnej przez właściciela działki.
- 8) 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 sportu rekreacji (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.), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 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) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 4) Zakazuje się podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na teren działek sąsiednich.
- 5) Dla terenów US będących użytkiem leśnym **Ls**, plan dopuszcza realizację zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody na wyłączenie gruntu z produkcji leśnej przez właściciela działki;

#### § 11.

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 zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

#### § 12.

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 zabudowy, rozwój funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

### § 13.

Plan określa przeznaczenie **terenów ogródków działkowych (ZO)**:

- 1) Dla terenów ZO plan ustala rozwój zorganizowanych ogrodów działkowych.
- 2) Dla terenów ZO plan dopuszcza lokalizowanie budynków gospodarczych oraz domków rekreacyjnych oraz rozwój funkcji wypoczynku, rekreacji i drobnej produkcji sadowniczej i ogrodniczej na działkach z zielenią.
- 3) Dla terenów ZO plan zakazuje lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, rozwój funkcji innych niż określone w pkt.1 i 2 oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

### § 14.

Plan określa przeznaczenie **terenów dróg publicznych (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 pachołki;
  - h) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej oraz wprowadzanie zieleni: trawniki, drzewa, żywopłoty.
- 3) Dla terenów KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy.

### § 15.

Plan określa przeznaczenie **terenów placów miejskich (KPm), terenów ciągów pieszych (KP) i terenów ciągów pieszo-jezdnych (KPj)**:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza i rowerowa oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja kołowa – dojazdy do działek i terenów oraz infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego oraz przyłącza do budynków.
- 3) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew i zieleni przyulicznej.
- 4) Dopuszcza się remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz obiektów małej architektury, będących elementami wyposażenia ulic.

- 5) Dopuszcza się urządzenie terenu m.in. poprzez: wprowadzenie elementów małej architektury, zachowanie i uzupełnienie zieleni. Dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych ogródków kawiarnianych, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z urządzeniami komunikacji, a pas chodnika wolny od urządzeń będzie nie węższy niż 1,5 m.
- 6) Zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia ulic (dojazdów), tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych przy działkach i terenach budowlanych.

### **2.3 Inne ustalenia.**

#### **§ 16.**

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.

#### **§ 17.**

Plan określa zasady lokalizowania budynków na działkach

- 1) Plan ustala lokalizację budynku na działce zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.
- 2) Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynki należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Ustawa o drogach publicznych).
- 3) Plan zakazuje lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem obiektów obsługi cmentarza i garaży wyposażonych w wodociąg w zasięgu stref ochrony sanitarnej od terenów cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 18.**

Plan wyznacza zasięg terenów zmeliorowanych

- 1) Dla obszarów zmeliorowanych plan ustala obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z instytucją odpowiedzialną za eksploatację urządzeń melioracyjnych (obecnie Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych).

#### **§ 19.**

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.

### **§ 20.**

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 Stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną.**

### **§ 21.**

1. Plan wyznacza stanowiska archeologiczne na obszarze objętym planem, wyszczególnione w ust. 2.
2. Plan ustala lokalizację następujących stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatora zabytków: nr 59-64/6, 59-64/7, 59-64/22, 58-64/38,40,42, 58-64/39, 58-64/41.
3. Dla stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w ust. 2:
  - 1) Plan ustala obowiązek uzgadniania projektowanych inwestycji naruszających strukturę gruntu głębiej niż 30 cm poniżej istniejącego gruntu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 2) Na obszarach stanowisk archeologicznych niezabudowanych, użytkowanych rolniczo na dzień uchwalenia planu warunkiem zmiany użytkowania terenu jest przeprowadzenie (na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zagospodarowanie terenu.
  - 3) Plan ustala minimalny obszar prac archeologicznych (w jednym sezonie badawczym) na 1000-3000m<sup>2</sup> (w zależności od wielkości stanowiska).
  - 4) Na obszarach stanowisk archeologicznych zabudowanych na dzień uchwalenia planu warunkiem zmiany użytkowania terenu jest objęcie stałym nadzorem archeologicznym przy robotach ziemnych związanych z planowanymi inwestycjami, przy czym w przypadku odkrycia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych działania inwestycyjne mogą być wstrzymane na okres niezbędny do przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.
  - 5) Przy planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września.
  - 6) W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer stanowiska archeologicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska.**

#### **4.1 Kształtowanie zieleni.**

### **§ 22.**

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.

#### **§ 23.**

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 zarosłowej i nadwodnej) oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących powiązań ekologicznych.

#### **§ 24.**

1. Plan wyznacza zasięg terenów ogrodów działkowych (ZO) na obszarze objętym planem.
2. Plan zaleca zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni na terenie ogrodów działkowych.

#### **§ 25.**

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.

#### **§ 26.**

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

#### **§ 27.**

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.

#### **§ 28.**

1. Plan informuje, że cały obszar planu znajduje się w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu
2. Plan ustala ochronę terenów wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi (obecnie rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r) i informuje, że ustalenia ww. rozporządzenia zostały zawarte w ustaleniach planu.
3. Plan informuje, że cały obszar planu znajduje się w zespole przyrodniczo-krajobrazowym Komorów Wieś;
4. Plan ustala ochronę zespołu przyrodniczo krajobrazowego Komorów Wieś, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Michałowice nr XLIII/183/97 z 9 lipca 1997r i informuje, że ustalenia ww. uchwały zostały zawarte w ustaleniach planu.

#### **§ 29.**

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.

##### § 30.

Plan ustala zasady ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi dróg:

- 1) Plan wyznacza zasięg stref potencjalnych uciążliwości dróg komunikacji kołowej klasy głównej w odległości 100m od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Plan ustala realizację dróg komunikacji kołowej klasy głównej 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.

##### § 31.

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych.

##### § 32.

1. Plan wyznacza strefy ochrony sanitarnej od terenów cmentarza do 50m i od 50-150m, zgodnie z rysunkiem planu:
  1. Plan zakazuje lokalizowania zabudowy, z wyjątkiem obiektów obsługi cmentarza i garaży wyposażonych w wodociąg w zasięgu strefy do 50m od cmentarza.
  2. Plan ustala minimalną odległość zabudowy od cmentarza 50m pod warunkiem, że teren w granicach od 50-150m od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do sieci podłączone.
  3. Plan ustala zakaz lokalizowania studni w odległości mniejszej niż 150m od granic cmentarza.

#### **Rozdział 5.**

#### **Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji.**

##### **5.1 Komunikacja kołowa.**

##### § 33.

Plan wyznacza linie rozgraniczające tereny przewidziane pod komunikację, zgodnie z rysunkiem planu oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego.

##### § 34.

Plan ustala podstawowy układ komunikacji obsługującej teren objęty opracowaniem.

W skład podstawowego układu komunikacji wchodzi wyznaczone na rysunku planu:

- 1) ulice główne: 1KDG projektowana droga wojewódzka tzw. Paszkowianka;
- 2) ulice lokalne: 2KDL ul. Turystyczna, 1KDL ul. Bugaj, 3KDL Bulwar (projektowana), 4KDL projektowana, 3KDL ul. Norwida
- 3) ulice dojazdowe: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDDw, 2KDDw, 3KDDw, 4KDDw
- 4) place miejskie: 1KPM
- 5) ciągi pieszo-jezdne KPj

- 6) ciągi piesze KP

### **§ 35.**

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

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

5.2 Komunikacja publiczna - zbiorowa.

### **§ 36.**

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

### **§ 37.**

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

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie uzbrojenia terenu.**

#### 6.1 Lokalizacja sieci uzbrojenia.

### **§ 38.**

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

### **§ 39.**

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”.
- 3) Plan ustala zasadę wprowadzenia indywidualnego pomiaru zużytej wody w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem), w szczególności dotyczy to terenów skanalizowanych.

### **§ 40.**

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 zieleni naturalnej dolin rzecznych(ZN) oraz terenu ogródków działkowych(ZO).
- 6.3 Sieci kanalizacyjne

#### § 41.

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 mechanicznym podczyszczonych wód deszczowych do rzek Utraty .
- 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

#### § 42.

1. Plan zakazuje stosowania indywidualnych zbiorników (szamb), za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 2.
2. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych (szamb), do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej sanitarnej, z obowiązkiem przyłączenia po doprowadzeniu kanalizacji.

#### § 43.

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 zakazuje odprowadzania ścieków powstających w obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.
- 6.4 Ogrzewanie

#### § 44.

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

#### **§ 45.**

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.

#### **§ 46.**

1. Plan ustala zachowanie istniejących sieci gazowych.
2. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci gazowych i przyłączy na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3. Gazyfikacja terenu jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu, a klientem

#### **§ 47.**

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 umiejscawiać szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
  - 3) Wokół gazociągów należy przyjmować strefy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi
- 6.6 Sieci elektroenergetyczne

#### **§ 48.**

Plan określa zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Plan ustala zasilanie terenu objętego planem z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV wyprowadzonej z istniejących stacji 110/15kV: 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.

#### **§ 49.**

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 szczególnymi.
  3. Plan ustala lokalizację projektowanych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających ulic.
  4. Plan wyznacza zalecaną lokalizację projektowanych wewnętrznych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu.
- 6.7 Sieci telekomunikacyjne

#### **§ 50.**

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

### § 51.

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 – stacja recyklingu w Sokołowie.

## DZIAŁ II Rozdział 7.

### Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenów i działek położonych w miejscowości KOMORÓW WIEŚ (po południowej stronie ulicy Bugaj) - obszar D.

#### 7.1 Ustalenia dla obszaru d4.

### § 52.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **d4**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
	<b>d4.1 MN,</b>	teren mieszkaniowy jednorodzinny, zgodnie z § 7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalna wielkość działki – 1000m<sup>2</sup>.</li> <li>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</li> <li><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></li> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 12m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 2,5;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 20%;</li> <li>- Powierzchnia utwardzonych dojazdów i dojazdów (w tym schody zewnętrzne i tarasy) - 10%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</li> <li>- Dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</li> </ul>
	<b>d4.2 ZL,</b>	teren zieleni leśnej,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakaz realizacji zabudowy;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej</li> </ul>

		zgodnie z § 11.	<p>zieleni leśnej;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;</li> <li>- Zakaz grodzenia terenu</li> </ul>
	<p><b>d4.3 MN/L, d4.4 MN/L, d4.6 MN/L, d4.8 MN/L, d4.9 MN/L, d4.13 MN/L</b></p>	<p>teren mieszkaniowy y jednorodzinny na działkach leśnych, zgodnie z § 9.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalna wielkość działki – 1500m<sup>2</sup>.</li> <li>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.</li> <li>- Podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z § 9;</li> <li>- Dopuszczenie zabudowy z zachowaniem charakteru leśnego działki;</li> <li>- Posadowienie budynku może nastąpić z uwzględnieniem zachowania cennego drzewostanu;</li> </ul> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 10m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 15%;</li> <li>- Powierzchnia utwardzonych dojazdów (w tym schody zewnętrzne i tarasy) - 5%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%;</li> <li>- Dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</li> </ul> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Na terenie <b>d4.6 MN/L</b> zakaz lokalizowania studni oraz nakaz wyposażania w wodę z wodociągu dla realizowanej zabudowy w odległości mniejszej niż 150m od granic cmentarza, zgodnie z § 32;</li> <li>- Na terenie działki nr ew. 158/2 (po podziale 158/4 i 158/3) w terenach <b>d4.3MN/L</b> i <b>d4.9MN/L</b> zlokalizowanej po obu stronach ciągu pieszo-jezdnego 1KPj (ul. Wrzosowa - 5m) nie ustala się min. normatywu powierzchni działki;</li> </ul>
	<p><b>d4.5 MN, d4.7 MN, d4.10 MN, d4.11 MN, d4.12 MN</b></p>	<p>teren mieszkaniowy y jednorodzinny</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalna wielkość działki – 1000m<sup>2</sup>.</li> <li>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.</li> <li>- Podział terenu na działki inwestycyjne,</li> </ul>

		y, zgodnie z § 7.	<p>zgodnie z § 7;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</li> <li>- Zachowanie dróg wewnętrznych;</li> </ul> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 12m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 20%;</li> <li>- Powierzchnia utwardzonych dojazdów i dojazdów (w tym schody zewnętrzne i tarasy) - 10%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</li> <li>- Dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</li> </ul> <p><b>OBIEKTY UZBROJENIA TERENU:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokalizacja stacji trafo na terenie <b>d4.11 MN</b>.</li> </ul> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/22, zgodnie z § 21.</li> <li>- Na terenie <b>d4.11 MN</b> i <b>d4.12MN</b> ustala się zakaz lokalizowania studni oraz nakaz wyposażenia w wodę z wodociągu dla realizowanej zabudowy w odległości mniejszej niż 150m od granic cmentarza, zgodnie z § 32;</li> <li>- Część terenów zmeliorowana – obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, zgodnie z § 18;</li> </ul>
--	--	-------------------	---

## 7.2 Ustalenia dla obszaru d5.

### § 53.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **d5**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	<b>d5.1 ZO</b>	teren ogródków działkowych, zgodnie z § 13.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakaz realizacji zabudowy;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącego</li> </ul>

			<p>powiązania ekologicznego doliny Utraty z Lasami Nadarzyńskimi;</p> <p>INNE USTALENIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/6, 59-64/7, zgodnie z § 21.</li> <li>- Część terenów zmeliorowana – obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, zgodnie z § 18;</li> </ul>
	d5.2 MNR	<p>teren mieszkaniowy jednorodzinny rezydencjonalny zgodnie z § 8.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalna wielkość działki – 1.500m<sup>2</sup>.</li> <li>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 10%.</li> <li>- Podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z § 8;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</li> <li>- Zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych;</li> </ul> <p>GABARYTY ZABUDOWY:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 12m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowana na działce - 20%;</li> <li>- Powierzchnia utwardzonych dojazdów i dojazdów (w tym schody zewnętrzne i tarasy) - 10%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</li> <li>- Dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</li> </ul> <p>INNE USTALENIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/22, zgodnie z § 21.</li> <li>- Część terenów zmeliorowana – obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, zgodnie z § 18;</li> </ul>

### 7.3 Ustalenia dla obszaru d6.

#### § 54.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **d6**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4

1.	<b>d6.1 MN,d6.2 MN, d6.3 MN,d6.4 MN,</b>	teren mieszkaniowy jednorodzinny , zgodnie z § 7.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalna wielkość działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>.</li> <li>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 5%.</li> <li>- Podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z § 7;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</li> <li>- Zachowanie dróg wewnętrznych;</li> </ul> <b>GABARYTY ZABUDOWY:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 12m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 20%;</li> <li>- Powierzchnia utwardzonych dojeżdżalni i dojazdów (w tym schody zewnętrzne i tarasy) - 10%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</li> <li>- Dachy spadziste o symetrycznych połączeniach.</li> </ul>
2.	<b>d6.5 MNR d6.6 MNR d6.7 MNR d6.8 MNR d6.9 MNR</b>	teren mieszkaniowy jednorodzinny rezydencjonalny zgodnie z § 8.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimalna wielkość działki – 1.500m<sup>2</sup>.</li> <li>- Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni działek o 10%.</li> <li>- Podział terenu na działki inwestycyjne, zgodnie z § 8;</li> <li>- W celu zapewnienia ładu przestrzennego ustala się w obszarach:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>d6.5 MNR</b> obowiązek scalenia działek nr ew. 250/1, 251/1, 252/1 i 466/1 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z § 8;</li> <li>2. <b>d6.6 MNR</b> obowiązek scalenia działek nr ew. 273/1, 275/1, 277/1, 272/1, 269 oraz 281/1 i 283/1 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z § 8;</li> <li>3. <b>d6.7 MNR</b> obowiązek scalenia działek nr ew. 287/1, 289/1, 291, 292/1, 294/1 oraz 298/1 i 296/1 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z § 8;</li> <li>4. <b>d6.8 MNR</b> obowiązek scalenia działek nr ew. 300/3, 300/2, 300/4, 300/5, 300/6, 301 i 302 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z § 8;</li> <li>5. <b>d6.9 MNR</b> obowiązek scalenia działek nr ew. 304/1 i 304/2 z możliwością wtórnej parcelacji zgodnie z § 8;</li> </ol> <p>w obszarach tych w przypadku wspólnej woli współwłaścicieli można odstąpić od tego obowiązku i przeprowadzić procedury</p>

			<p>wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami tzn. połączenie i ponowny podział działek zgodnie z § 8;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</li> <li>- Zachowanie i wprowadzenie dróg wewnętrznych;</li> <li>- Dla działki przylegającej do placu miejskiego 1Kpm, w zachodnio-południowej części kwartału <b>d6.7MNR</b> ustala się możliwość lokalizacji budynku bliźniaczego na działce o powierzchni min. 2000m<sup>2</sup> (z możliwością podziału na 2 działki po min 1000m<sup>2</sup>) lub dodatkowego wolnostojącego budynku usługowego z zakresu handlu lub gastronomii o powierzchni zabudowy do 150m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 20%;</li> <li>- Powierzchnia utwardzonych dojazdów i dojazdów schodów zewnętrznych i tarasów (w tym schody zewnętrzne i tarasy) - 10%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 70%;</li> <li>- Dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</li> </ul> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/22, zgodnie z § 21.</li> <li>- Część terenów zmeliorowana – obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, zgodnie z § 18;</li> </ul>
--	--	--	--

#### 7.4 Ustalenia dla obszaru d7.

##### § 55.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **d7**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	d7.1 US	teren usług sportu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne;</li> <li>- Zalecenie realizacji inwestycji przez jednego inwestora;</li> </ul>

		<p>rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z § 10.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakaz grodzenia pojedynczych działek ewidencyjnych (możliwość ogrodzenia całego terenu składającego się z działek nr ew. 213/2; 213/3; 213/4; 212/4; 215; 216; 465 i 217;</li> <li>- Możliwość ogrodzenia działki nr ew. 218 ażurowym ogrodzeniem o wysokości do 1,50m;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty;</li> <li>- Dopuszczenie zabudowy z zachowaniem charakteru leśnego działki;</li> <li>- Posadowienie budynku może nastąpić z uwzględnieniem zachowania cennego drzewostanu;</li> </ul> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 10m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 15%;</li> <li>- Powierzchnia utwardzonych dojazdów i dojazdów zewnętrznych i tarasy (w tym schody) - 5%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%;</li> <li>- Dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</li> </ul>
2.	d7.2 US	<p>teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z § 10.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakaz wtórnego podziału na działki inwestycyjne;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty;</li> <li>- Możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w formie - jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej nie większej niż 60m<sup>2</sup> na poszczególnych terenach składających się z działek o numerach ewidencyjnych:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <b>265/3</b></li> <li>b. <b>266/1</b></li> <li>c. <b>267</b> (zabudowa istniejąca)</li> <li>d. <b>261/1; 263/1</b> (zabudowa istniejąca)</li> <li>e. <b>257/1; 258/1; 259/1</b> (zabudowa istniejąca)</li> </ol> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 10m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 15%;</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Powierzchnia utwardzonych dojeżdż i dojazdów (w tym schody zewnętrzne i tarasy) - 5%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%;</li> <li>- ; Dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</li> </ul> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Część terenu zmeliorowana – obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych, zgodnie z § 18.</li> </ul>
3.	<b>d7.3 US</b>	teren usług sportu rekreacji na działkach z zielenią, zgodnie z § 10.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty;</li> <li>- Możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w formie - jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej nie większej niż 60m<sup>2</sup> na działkach powstałych ze scalenia, wtórnego podziału i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (trzy działki oznaczone linią przerywaną), dopuszcza się uproszczoną procedurę połączenia i ponownego podziału działek;</li> <li>- Dla działki przylegającej do placu miejskiego 1Kpm, w południowej części kwartału <b>d7.3US</b> możliwość lokalizacji dodatkowego wolnostojącego parterowego budynku usługowego z zakresu handlu lub gastronomii o powierzchni zabudowy do 150m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p><b>GABARYTY ZABUDOWY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksymalna wysokość zabudowy - 10m;</li> <li>- Maksymalna liczba kondygnacji - 1,5;</li> <li>- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 15%;</li> <li>- Powierzchnia utwardzonych dojeżdż i dojazdów (w tym schody zewnętrzne i tarasy) - 5%;</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 80%;</li> <li>- Dachy spadziste o symetrycznych połaciach.</li> </ul>

### 7.5 Ustalenia dla obszaru d8.

#### § 56.

Plan określa zasady zagospodarowania i gabaryty zabudowy terenów, kwartałów i działek w obszarze **d8**:

Pkt.	Symbol	Funkcja	Ustalenia
1	2	3	4
1.	<b>d8.1 ZN</b>	teren naturalnej	- Zakaz realizacji zabudowy;

	d8.2 ZN d8.3 ZN	zieleni dolin rzecznych, zgodnie z § 12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakaz realizacji zabudowy siedliskowej;</li> <li>- Zakaz grodzenia terenu;</li> <li>- Zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych;</li> <li>- Możliwość lokalizacji pola golfowego, ośrodka jeździeckiego (jako teren do jazdy konnej obsługującego stadninę koni lub pole golfowe) lub innych niekubaturowych obiektów sportowych pod warunkiem uzyskania uzgodnienia konserwatora przyrody na etapie projektów realizacyjnych;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty;</li> <li>- Wprowadzenie dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni bitej lub żwirowej oraz elementów małej architektury nie kolidujących z istniejącą zielenią i ukształtowaniem terenu;</li> </ul> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Szczególne warunki zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu stanowiska archeologicznego nr 59-64/22,59-64/7, zgodnie z § 21;</li> <li>- Część terenu zmeliorowana – obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, zgodnie z § 18.</li> </ul>
2.	d8.4 ZN	teren naturalnej zieleni dolin rzecznych, zgodnie z § 12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakaz realizacji zabudowy z wyłączeniem zabudowy związanej z lokalizacją ośrodka jeździeckiego lub innych obiektów sportowych pod warunkiem uzyskania uzgodnienia konserwatora przyrody na etapie projektów realizacyjnych;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącej wartościowej zieleni i wód powierzchniowych;</li> <li>- Zachowanie i uzupełnienie istniejącego powiązania ekologicznego wzdłuż doliny Utraty;</li> </ul> <p><b>INNE USTALENIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Część terenu zmeliorowana – obowiązek uzgadniania projektowanej inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, zgodnie z § 18.</li> </ul>

## Rozdział 8.

### Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji kd, kpj, kp i kpm.

#### § 57.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów dróg publicznych(KD):

Pkt.	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	Zalecana szerokość jezdni	ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1.	<b>1KDG</b>	Projektowana droga regionalna tzw.	Główna	35,0m	2 x 7,0m	Wyklucza się urządzenie nowych zjazdów na działki

		„Paszkwianka”				bezpośrednio z jezdni głównych drogi, ewentualne włączenie istniejących ciągów komunikacyjnych przy terenie ogrodów działkowych. Ustala się lokalizację szpaleru zieleni ochronnej wzdłuż drogi od strony północnej na terenie objętym planem.
ulice lokalne:						
2.	<b>1KDL</b>	ul. Bugaj	Lokalna	min. 10,0m	6,0m	Szpaler drzew
3.	<b>2KDL</b>	ul. Turystyczna	Lokalna	min. 11,0m	6,0m	2 szpalery drzew Ścieżka rowerowa
4.	<b>3KDL</b>	ul. Bulwar (projektowana)	Lokalna	min. 12,0m	6,0m	2 szpalery drzew Ścieżka rowerowa
5.	<b>4KDL</b>	ul. projektowana	Lokalna	min. 8-12,0m	6,0m	2 szpalery drzew
Ulice dojazdowe:						
6.	<b>1KDD</b>	ul. Słoneczna	Dojazdowa	10,0m	min. 5,0m	Szpaler drzew
7.	<b>2KDD</b>	ul. Polna	Dojazdowa	12,0m	min. 5,0m	2 szpalery drzew
8.	<b>3KDD</b>	ul. Stara droga	Dojazdowa	10,0m	min. 5,0m	Szpaler drzew
9.	<b>4KDD</b>	ul. projektowana	Dojazdowa	10,0m	min. 5,0m	Szpaler drzew
10.	<b>5KDD</b>	ul. projektowana	Dojazdowa	10,0m	min. 5,0m	Szpaler drzew
Istniejące ulice dojazdowe o obniżonych parametrach technicznych:						
11.	<b>1KDDw</b>	ul. Różana (istniejąca)	Dojazdowa	4,0m	min. 5,0m	
12.	<b>2KDDw</b>	(istniejąca)	Dojazdowa	6,0m	min. 5,0m	
13.	<b>3KDDw</b>	(istniejąca)	Dojazdowa	6,0m	min. 5,0m	
14.	<b>4KDDw</b>	(istniejąca)	Dojazdowa	6,0m	min. 5,0m	

### § 58.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów ciągów pieszo-jezdnych(KPj):

Pkt.	SYMBOL	NAZWA I FUNKCJA OBIEKTU	POŁOŻENIE	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	ustalenia dla przekroju ulicy
1	2	3	4	5	6
1.	<b>1KPj</b> ul. Wrzosowa	ciąg pieszo-jezdny	Komorów Wieś	5,0m	Przebiecie od 2KDL ul. Turystyczna do 1KDD ul. Słoneczna, Wejście i ewentualny dojazd do lasu
2.	<b>2KPj</b> ul. Polna	ciąg pieszo-jezdny	Komorów Wieś	8,0m	2 szpalery drzew Przedłużenie 2KDD ul. Polna, Dojście i ewentualny

					dojazd wzdłuż terenu naturalnej zieleni dolin rzecznych,
3.	<b>3KPj</b> ul. Bugaj	ciąg pieszo-jezdny	Komorów Wieś	wg. załącznika graficznego	Utworzone wspólnie z 96Kpj w uchwalonym planie obszaru Komorów cz. II dla wsi Komorów 2 szpalery drzew Przedłużenie 1KDL ul. Bugaj
4.	<b>4KPj</b> ul. Stara Droga	ciąg pieszo-jezdny	Komorów Wieś	5,0m	Szpalery drzew Przedłużenie 4KDD ul. Stara Droga Ścieżka rowerowa

### § 59.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów ciągów pieszych(KP):

Pkt.	SYMBOL	NAZWA I FUNKCJA OBIEKTU	POŁOŻENIE	SZEROKOŚĆ w liniach rozgr.	ustalenia dla przekroju ulicy
1	2	3	4	5	6
1.	<b>1KP</b>	ciąg pieszy	Komorów Wieś	4,0m	Przejście wzdłuż rzeki Utraty Ścieżka rowerowa

### § 60.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla terenów placów miejskich (KPM):

Pkt	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	INNE USTALENIA
1	2	3	4
1.	<b>1KPM</b>	plac przy bulwarze	- Szpalery drzew; - Lokalizacja dominanty przestrzennej w punkcie przecięcia osi ulic 3KDL ul. Bulwar i 5KDD (wyznaczają środek placu o promieniu r=27m); - Teren wyznaczony do szczegółowego opracowania posadzki

## DZIAŁ III.

### Rozdział 9.

#### Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

### § 61.

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na poziomie 30% dla terenów położonych w granicach planu.

### Rozdział 10.

#### Ustalenia przejściowe.

**§ 62.**

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

**Rozdział 11.  
Ustalenia końcowe.**

**§ 63.**

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

**§ 64.**

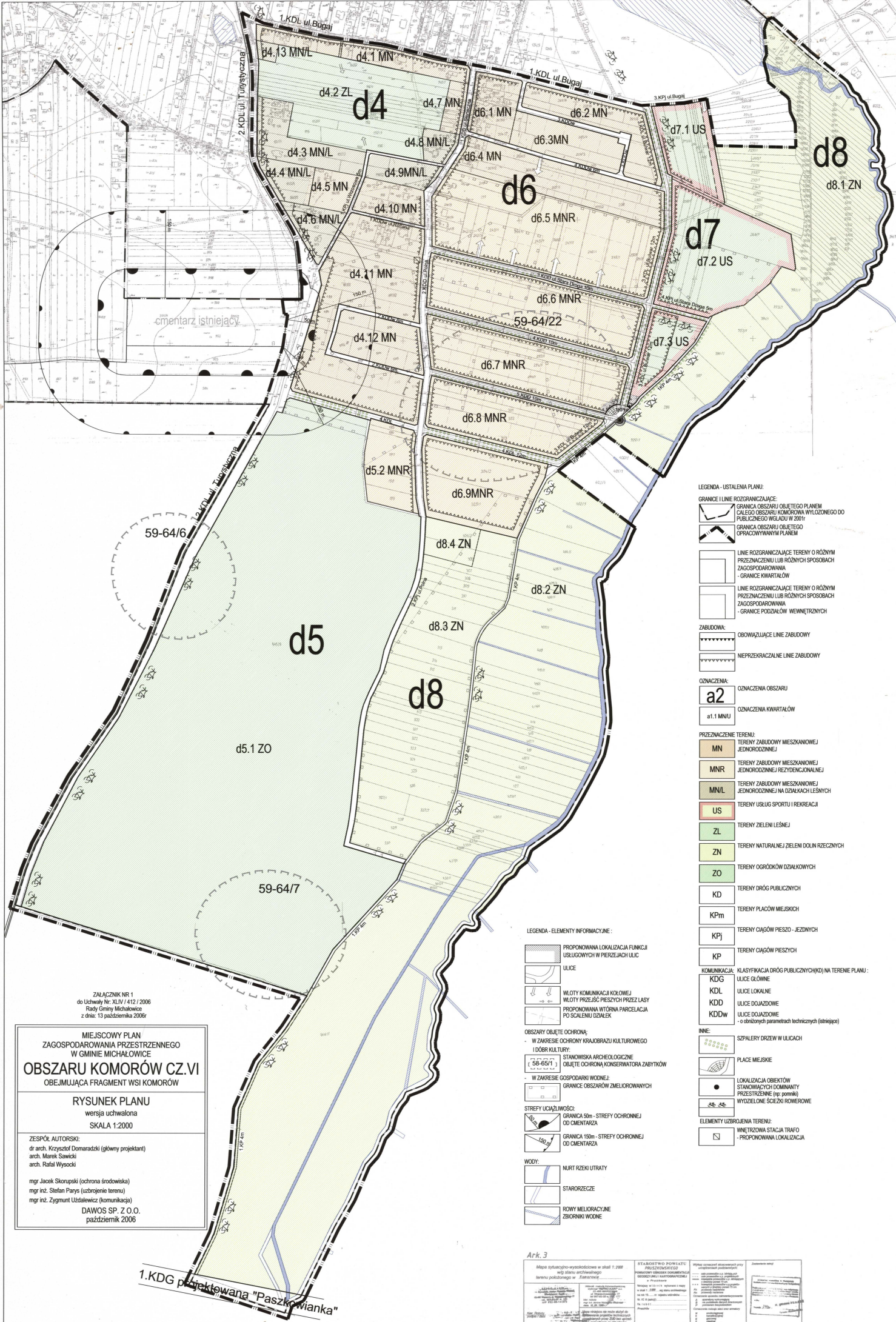
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Michałowice.

**§ 65.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 66.**

Uchyła się uchwałę Rady Gminy Michałowice nr XLI/361/2006 z dnia 19 czerwca 2006r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część VI obejmująca fragment wsi Komorów.



- LEGENDA - USTALENIA PLANU:**
- GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE
    - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM CAŁEGO OBSZARU KOMORÓW WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W 2011r.
    - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWYWANYM PLANEM
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA - GRANICE KWARTAŁÓW
  - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA - GRANICE PODZIAŁÓW WEWNĘTRZNYCH
  - ZABUDOWA:
    - OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY
    - NIERZĘKAZALNE LINE ZABUDOWY
  - OZNACZENIA:
    - a2 OZNACZENIE OBSZARU
    - a1.1 MN/L OZNACZENIA KWARTAŁÓW
  - PRZEZNACZENIE TERENU:
    - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
    - MNR TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ REZYDENCJONALNEJ
    - MN/L TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DZIAŁKACH LEŚNYCH
    - US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
    - ZL TERENY ZIELENI LEŚNEJ
    - ZN TERENY NATURALNEJ ZIELENI DOLIN RZECZNYCH
    - ZO TERENY OGRODKÓW DZIAŁKOWYCH
    - KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
    - KPm TERENY PŁACÓW MIEJSKICH
    - KPj TERENY CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH
    - KP TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
  - KOMUNIKACJA:
    - KDG KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH(KD) NA TERENIE PLANU:
    - KDL ULICE LOKALNE
    - KDD ULICE DOJAZDOWE
    - KDDw ULICE DOJAZDOWE - o obniżonych parametrach technicznych (stojące)
  - INNE:
    - SZPALERY DRZEW W ULICACH
    - PLACCE MIEJSKIE
    - LOKALIZACJA OBIEKTÓW STANOWYCHYCH I ODMIANY PRZESTRZENNE (np. pomniki)
    - WYDZIELONE ŚCIEŻKI ROOWEROWE
  - ELEMENTY UZBROJENIA TERENU:
    - WNIETRZOWA STACJA TRAFU
    - PROPONOWANA LOKALIZACJA

- LEGENDA - ELEMENTY INFORMACYJNE:**
- PROPONOWANA LOKALIZACJA FUNKCJI USŁUGOWYCH W PRZEJAZDACH ULIC
  - ULICE
  - WŁOTY KOMUNIKACJI KOŁOWEJ
  - WŁOTY PRZEJŚĆ PIESZYCH PRZEZ LASY
  - PROPONOWANA WYTORNA PARCELACJA PO SCALENIU DZIAŁEK
  - OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ:
    - W ZAKRESIE OCHRONY KRAJOWIZNY KULTUROWEJ
    - DOBÓR KULTURY:
      - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
      - OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTEKÓW
    - W ZAKRESIE GOSPODARSTWA WODNEJ:
      - GRANICE OBSZARÓW ZMIELOROWANYCH
  - STREFY UCIĄŻLIWOŚCI:
    - GRANICA 50m - STREFY OCHRONNEJ OD CIEMNARZA
    - GRANICA 150m - STREFY OCHRONNEJ OD CIEMNARZA
  - WODY:
    - NURT RZEKI UTRATY
    - STARORZECZE
    - ROWY MELIORACYJNE
    - ZBIORNIKI WODNE

ZAŁĄCZNIK NR 1  
do Uchwały Nr XLIV / 412 / 2006  
Rady Gminy Michałowice  
z dnia 13 października 2006r

**MIEJSOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W GMINIE MICHAŁOWICE**

**OBSZARU KOMORÓW CZ. VI**  
OBEJMUJĄCA FRAGMENT WSI KOMORÓW

**RYSunEK PLANU**  
wersja uchwalona  
SKALA 1:2000

ZESPÓŁ AUTORSKI:  
dr arch. Krzysztof Domaradzki (główny projektant)  
arch. Marek Sawicki  
arch. Rafał Wysociski

mgr Jacek Skonupski (ochrona środowiska)  
mgr inż. Stefan Parys (uzbrojenie terenu)  
mgr inż. Zygmunt Uzdalewicz (komunikacja)

DAWOS SP. Z O.O.  
październik 2006

1.KDG projektowana "Paszkowianka"

Ark. 3

Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:2000  
wg stanu faktycznego terenu położonego w Michałowicach

STANOWISKO POWIATU PASZKOWIEC  
STANOWISKO GMINY MICHAŁOWICE  
STANOWISKO OBSZARU OPRACOWYWANEGO

Wzrost: 41.4 m n.p.m. (wzrost w tym miejscu w 1:1000) 41.4 m n.p.m. (wzrost w tym miejscu w 1:1000) 41.4 m n.p.m. (wzrost w tym miejscu w 1:1000)

Wzrost: 41.4 m n.p.m. (wzrost w tym miejscu w 1:1000) 41.4 m n.p.m. (wzrost w tym miejscu w 1:1000) 41.4 m n.p.m. (wzrost w tym miejscu w 1:1000)

Wzrost: 41.4 m n.p.m. (wzrost w tym miejscu w 1:1000) 41.4 m n.p.m. (wzrost w tym miejscu w 1:1000) 41.4 m n.p.m. (wzrost w tym miejscu w 1:1000)