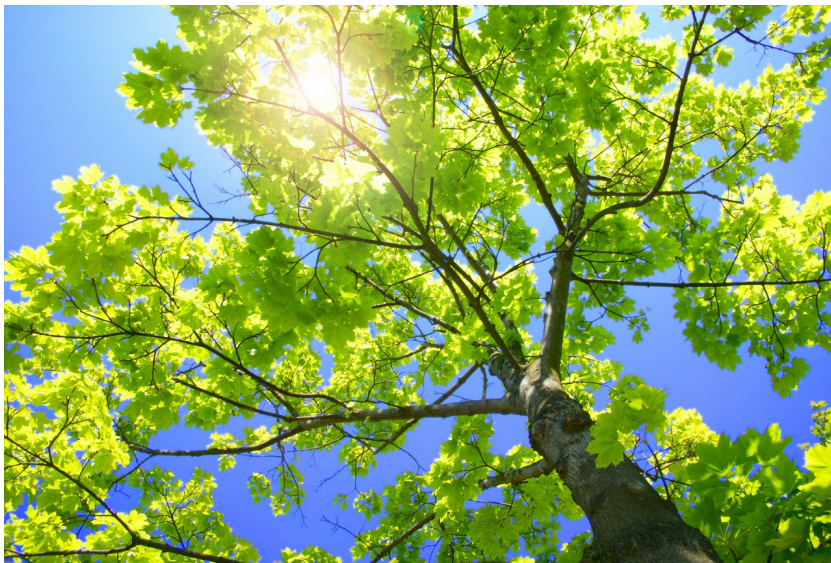


KARTA MIESZKAŃCA

wzorowana na 'Karcie Mieszkańca' Podkowy Leśnej z 2005 roku
za zgodą Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Podkowa Leśna



Mamy nadzieję, że Karta Mieszkańca pomoże nam wszystkim spojrzeć na nowo na zjawiska, które wpływają negatywnie na jakość codziennego życia, i które grożą zniszczeniem charakteru naszego Komorowa i okolicy.

Piękno miasta ogrodu Komorów nie jest bowiem dane raz na zawsze i nie obroni się samo. Wymaga naszej codziennej, wspólnej troski. Żeby je zachować potrzebny jest wysiłek lokalnej wspólnoty ludzi, którzy kochają swoją małą ojczyznę. Do Was kierujemy Kartę Mieszkańca. Chcemy podpowiedzieć co każdy z nas może zrobić na co dzień, aby żyło nam się jeszcze lepiej. Nie tylko obok siebie, ale przede wszystkim wśród swoich.

Zarząd Osiedla Komorów

⌚ Z sąsiadem jak w rodzinie , czyli nie czyń drugiemu co Tobie niemiłe.....	4
⌚ Sąsiad sąsiadowi stróżem, czyli o bezpieczeństwie w domu i na ulicy.....	6
⌚ Porządek i czystość , czyli dbajmy o nasze otoczenie.....	8
⌚ Zieleń sąsiada także Tobie służy, czyli dbajmy o zieleń dla wspólnego dobra.....	9
⌚ Nasi mali współmieszkańcy, czyli dbamy o zwierzaki domowe i dzikie.....	10
⌚ Zabytkowe miasto – ogród Komorów, czyli dbajmy o nasze dziedzictwo.....	12
⌚ Budujemy z rozwagą – poradnik inwestora.....	15
⌚ Przestrzeń wspólna	17
⌚ Lokalny przedsiębiorca i podatnik, czyli o działalności gospodarczej.....	18

W Polsce są setki zielonych osiedli z jednorodinną zabudową, położonych w pobliżu dużych miast. Ale historycznych miejscowości, powstałych zgodnie z urbanistycznym układem miasta ogrodu, i zachowanych w dobrym stanie do dziś, jest zaledwie kilka. Jesteśmy dumni, że Komorów jest jednym z nich i możemy korzystać z dobrodziejstw tych założeń.



W akcie założycielskim osiedla z 1930 roku, jego pomysłodawca i fundator, Józef Markowicz zawarł znamieny zapis: „Miasto Ogród Komorów jest przeznaczone na wzorowe osiedle” i dlatego „nabyta działka może być użyta wyłącznie na budowę domu mieszkalnego”, a ponadto sformułowane były wymagania, mające na celu zabezpieczenie zdrowotności i estetyki osiedla. Średnia wielkość działki kształtowała się na poziomie 1100 m², wyznaczona została siatka ulic o szerokości 10, 14 a nawet ponad 20 metrów, przewidziane zostało miejsce na park, kościół, szkołę, tereny sportowe... Zapisano też wymogi jednorodinnego charakteru zabudowy oraz zdrowotnego, leśno-ogrodowego otoczenia.



I dziś podpisujemy się pod tymi stwierdzeniami. Dziś również chcielibyśmy mieszkać we wzorowym osiedlu...

Aby intencja „wzorowego osiedla” mogła być nadal wcielana w życie potrzebne jest świadome działanie wszystkich mieszkańców i zrozumienie, że życie w lokalnej wspólnocie wymaga podporządkowania się pewnym regułom. Abyśmy nie tylko nie niszczyli tego co jest nam dane, ale w miarę możliwości ulepszali nasze miejsce do życia. Przytaczając dobre wzorce do naśladowania możemy wspólnie bronić się przed nieładem i walczyć ze złymi obyczajami, tak aby idea, która przyświecała naszym przodkom, coraz pełniej realizowała się i służyła wspólnemu dobru.

Z SĄSIADEM JAK W RODZINIE, czyli nie czyń drugiemu co Tobie nie miłe

Okolica taka jak nasza kojarzy się z miejscem zamieszkania ludzi kulturalnych, życzliwych sobie. Ludzi świadomych, że pełną satysfakcję z życia w lokalnej społeczności można czerpać tylko wtedy, gdy przestrzega się norm, które to życie regulują.

Szanujmy więc swoich sąsiadów i nie róbmy niczego, co naruszałoby nasze wspólne prawo do spokoju. Stara jak świat zasada „nie czyń drugiemu co Tobie nie miłe” nie musi się przecież wykluczać z równie znaną fredrowską maksymą „wolność Tomku w swoim domku”. Poszanowanie dla przyjętych ogólnie norm współżycia nie ogranicza naszej wolności i prawa do rozmaitych zachowań, ale kultura osobista i świadomość życia we wspólnocie, narzucają nam określone zasady postępowania. Jestem u siebie i mogę robić to, co chcę, ale tylko na tyle, na ile nie przeszkadza to innym, i na tyle, na ile prawo zezwala.

- **Unikajmy** zatem zakłócania spokoju sąsiadom włączaniem hałaśliwej muzyki czy krzykliwym zachowaniem. Jeśli przeprowadzamy prace przy użyciu głośno pracujących urządzeń, starajmy się to robić w zamkniętych pomieszczeniach lub przynajmniej zadbać o maksymalne, w danych warunkach, wyciszenie maszyny. Przestrzegajmy zasady, aby hałaśliwych prac nie wykonywać w dni wolne od pracy (niedziele i święta), a także, aby w dni robocze, wykonywać je jedynie w porze dziennej, od godziny 9.00 do godziny 18.00.
- **Koszenie** trawników czy obcinanie suchych gałęzi jest naszą ogrodową powinnością, ale starajmy się, aby tego typu hałaśliwe prace nie były utrapieniem dla naszych sąsiadów. Zaopatrując się w niezbędny sprzęt ogrodowy i gospodarczy - kosiarki, pilarki, sprzężarki, itp. - kupujmy - w miarę możliwości - dużo cichsze i bardziej ekologiczne urządzenia elektryczne, a nie hałaśliwe maszyny spalinowe.



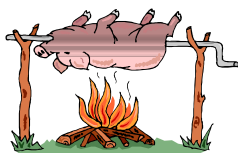
- **Każdemu** zdarzają się rodzinne czy towarzyskie okazje do urządzenia „garden party” i biesiadowania czy grilowania w gronie znajomych. Ważne jednak, by nie były to imprezy zbyt częste i nadmiernie hałaśliwe. Warto zresztą o zamiarze organizacji takiej imprezy uprzedzić wcześniej sąsiadów, chociażby po to, aby dać im możliwość zaplanowania tego wieczoru poza domem. Pamiętajmy również, że jeśli impreza przedłuży się do godzin nocnych, to po godzinie 22.00 trzeba zaprosić gości do środka domu, by nasi rozbawieni, hałaśliwi uczestnicy przyjęcia, nie zakłócali spokoju sennej już o tej porze okolicy. Być może niedługo role się odwrócą i to my będziemy chcieli usnąć, gdy sąsiad zaprosi swoich gości – wtedy będziemy mieli

pełne prawo oczekiwać od niego wzajemności w poszanowaniu ciszy i naszego spokoju.

- **Dobrosąsiedzkie** współżycie na tym się nie kończy. Starajmy się nie podejmować samodzielnie decyzji, które mogą mieć także wpływ na komfort życia naszych sąsiadów. Nie lokalizujemy kompostownika, sterty desek czy składziku domowych rupieci tuż przy wspólnym płocie, dopóki nie uzgodnimy tego z sąsiadem.



- **Pilnujemy** zachowań naszych zwierzaków. Zbyt rozszczękany pies może zakłócić spokój okolicy, a jeśli pozostaje w ogrodzie także w nocy – może stać się przyczyną sąsiedzkich animozji. W takiej sytuacji zdecydowanie i szybko podejmujemy decyzję o pozostawieniu naszego pupila w domu.



- **Zwracamy** uwagę na to, co i kiedy palimy w ogrodzie. Dymy z naszych ognisk i grilowe zapachy mogą być przez sąsiadów odczuwane znacznie intensywniej niż my je odczuwamy.



- **Nie palmy** więc ognisk z wilgotnego drewna, nie palmy wilgotnych liści i trawy. Tym bardziej nie wykorzystujemy naszych ognisk jako okazji do spalania plastiku czy śmieci – to jest zabronione.
- **Starajmy się** nie nadużywać naszych spalinowych środków komunikacji. Na krótkich dystansach (w drodze do sklepu czy do sąsiada) warto samochód czy motocykl zostawić w domu, i wybrać się piechotą lub na rowerze.



To jest bardziej korzystne, i dla naszego zdrowia, i dla czystości powietrza. Nie zakłócamy spokoju, którego wszyscy potrzebujemy.

SĄSIAD SĄSIADOWI STRÓŻEM, czyli o bezpieczeństwie w domu i na ulicy

Poczucie bezpieczeństwa jest nam potrzebne do zdrowego, spokojnego życia. Jest szczególnie ważne w miejscu, gdzie mieszkamy. Chcemy przecież, by dom był bezpieczną przystanią, gwarantującą odpoczynek po trudach pracy. Jak to osiągnąć?



- Bądźmy po sąsiedzku czujni. Nie ma lepszej metody odstraszenia złodzieja jak czujny sąsiad. Znamy przecież najbliższych współmieszkańców, więc na naszych, zazwyczaj spokojnych i cichych uliczkach, nietrudno zauważyć, kiedy pojawia się „swój”, a kiedy „obcy”. Zwracamy uwagę na nieznane nam osoby, szczególnie jeśli gdzieś zatrzymują się na dłużej i obserwują okolicę. Zwracamy uwagę na obce samochody z nieznanymi osobami, „obserwatorami” w środku. Jeśli nabierzemy podejrzeń - dzwoniemy na policję.

- Nie dajmy się oszukać. Mijmy świadomość, że złodzieje często udają domokrążców. Podszycują się pod ankieterów, przedstawicieli handlowych, inkasentów czy kominiarzy. Rada pierwsza: starajmy się załatwiać większość spraw „przez płot”. Jeśli to niemożliwe - rada druga: nie wpuszczajmy ich do domu bez uprzedniego wylegitymowania. Szczególnie czujni i podejrzliwi bądźmy wtedy, kiedy nie jest to jedna osoba, a dwie lub kilka. Często bowiem się zdarza, że rzekomy inkasent czy kominiarz prosi nas o „pomoc” w jego czynnościach, a w tym czasie współnik... sprawdza zawartość naszych szaf i szuflad.

- Nie ułatwiamy życia złodziejom. Zamykajmy bramy i furtki (na klucz!), także wtedy, gdy jesteśmy w domu. Przestępcy wykorzystują okazje i wchodzą nawet podczas obecności właścicieli. Zazwyczaj po przyjeździe do domu, torby z portfelami, laptopami czy telefonami komórkowymi zostawiamy w przedpokoju. Złodzieje o tym wiedzą, więc otwarta brama czy furtka i niezamknięte drzwi to dla nich zaproszenie po odbiór łatwych zdobyczy.

Zdarzają się przypadki dotkliwego obrabowania otwartego domu w trakcie, gdy nieświadomi niczego właściciele zajęci są na przykład pracą w ogródku. Szczególnie korzystny dla złodzieja jest czas koszenia trawnika, kiedy hałas kosiarki zagłusza odgłosy poruszania się po domu.



Nigdy nie ignoruj alarmu u sąsiada. Możesz uchronić go przed złodziejami. Czujność sąsiada może ochronić Twoje bezpieczeństwo. Pamiętaj, że aparatem telefonicznym możesz zrobić zdjęcie. To też jest dowód.

Jeśli samochód parkujemy na ulicy, nie zostawiamy w nim toreb, kluczy, telefonów czy laptopów. Dla złodzieja, wybicie szyby w samochodzie, to nie problem. Zwracamy też uwagę w chwili, gdy dojeżdżamy do domu, czy nie kręcą się w pobliżu jacyś obcy, a jeśli tak, to nie wychodzimy z samochodu, zostawiając kluczyki w stacyjce po to, by otworzyć bramę. Dla złodzieja to podwójna okazja - odjeżdża naszym samochodem, a w ramach bonusu ma torbę z dokumentami, portfelem, laptopem...

- Nasze bezpieczeństwo na ulicach zależy też od nas samych. **Jadąc samochodem pamiętajmy, że w Komorowie wiele ulic to ciągi pieszo-jezdne.**



Na wąskich, niekiedy krętych uliczkach Komorowa, gdzie widoczność jest ograniczona, ruch kołowy jest nieduży. Na uliczkach bawią się dzieci, spacerują mieszkańcy, biegają psy. Na dalszy spacer mogą też wybrać się nasze koty...



... a na ruchliwej alei Marii Dąbrowskiej czy na alei Starych lip widywane są jeże i wiewiórki!



Bądźmy czujni za kierownicą, patrzmy na znaki drogowe, bo w takich okolicznościach prędkość 30 czy 40 km/godz. może okazać się zbyt duża. Spokojna jazda na cichym silniku nie hańbi żadnego kierowcy, za to **spowodowanie wypadku** na uliczkach Komorowa **to kompromitacja...**

- Szczególnie przestrzegamy przed zbyt szybką jazdą po naszych drogach „przelotowych”. Tu na uwagę zasługuje przede wszystkim aleja Mari Dąbrowskiej i ulica Brzozowa. Jako centralna ulica naszej miejscowości spełnia nie tylko funkcje lokalne (tu są: szkoła, liczne sklepy, stacja WKD), ale i komunikacyjne (droga ponad-lokalna z ruchem tranzytowym). Ruch kołowy zderza się tu z ruchem pieszym, a wyjątkowe niebezpieczeństwo stanowi niestrzeżony przejazd przez tory kolejki WKD.



Zdejmijmy nogę z gazu! Dla naszego wspólnego bezpieczeństwa.

PORZĄDEK I CZYSTOŚĆ, czyli dbajmy o nasze otoczenie

Wszystkim nam komorowianinom zależy na schludnym, estetycznym wyglądzie naszej okolicy. Porządek na posesji wystawia również świadectwo kultury właścicieli. Czystość i estetyka są tak samo ważne na zewnątrz domu, jak i w jego reprezentacyjnym salonie. Dbajmy zatem o estetyczny wygląd naszych bram i ogrodzeń, pielęgnujmy zieleni naszych ogrodów, porządkujmy ścieżki, podjazdy, podwórkę. Starajmy się odnawiać elewacje kolorami harmonizującymi z otoczeniem. Na naszej dbałości skorzystamy nie tylko my – właściciele, skorzystają wszyscy – nasi bliźsi i dalsi sąsiedzi, nasi goście oraz spacerujący przechodnie. W zadbanym otoczeniu przebywa się z przyjemnością i zadowoleniem.



Zadbana okolica to okolica wartościowa, również w rozumieniu wysokiej wartości nieruchomości. Nie zapominajmy o czytelnym oznaczeniu naszych posesji, a na gorzej oświetlonych ulicach, o oświetleniu tych oznaczeń. Od tego może przecież zależeć nasze bezpieczeństwo w przypadku wezwań służb ratowniczych – pogotowia, straży pożarnej czy policji. **Szczegółowe zasady związane z odbiorem odpadów zawiera Regulamin (w zakładce Informacje praktyczne).**

ZIELEŃ SĄSIADA TAKŻE TOBIE SŁUŻY, czyli dbajmy o zieleń dla wspólnego dobra

Nasze zielone otoczenie jest przedmiotem dumy i powodem zazdrości mieszkańców innych miejscowości. To nasz wspólny kapitał, który sprawia, że nieruchomości w Komorowie są uznawane za jedne z najbardziej atrakcyjnych w regionie. To również dzięki zieleni - starym i młodym drzewom, krzewom i kwiatom - mieszka się tu i wypoczywa tak przyjemnie. Drzewa stanowią nie tylko ozdobę, ale i barierę przed hałasem i kurzem. Dają chłód w upalne dni i codzienną porcję tlenu. Są też schronieniem ptaków i małych zwierząt, które umilają nam podmiejskie życie.



Drzewa i krzewy czasami wyrastają ponad spodziewaną wielkość, przeszkadzając sobie wzajemnie i przeszkadzając nam, mieszkańcom. Czy możemy w to ingerować?

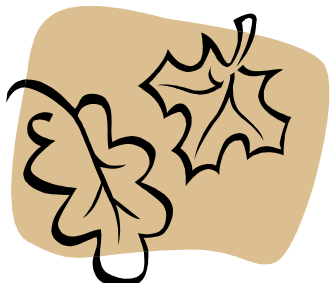
Planując nowe nasadzenia w ogrodzie starajmy się przewidzieć, jak będą wyglądały za 10 czy 15 lat, i czy nie zasłonią zbyt słońca nam lub naszym sąsiadom. Gdy tak się stanie z posadzonymi przed laty drzewami – czy możemy je wyciąć?

Jeśli celowe cięcie drzew staje się niezbędne, musimy wiedzieć, na co zezwalają obowiązujące przepisy:

- Drzewa i krzewy, zarówno owocowe, jak i ozdobne, w wieku do 10 lat, można wycinać samodzielnie, bez uzgadniania w Urzędzie Gminy. **Na wycięcie starszych trzeba uzyskać zgodę Wójta. Na ogół wystarczy jedynie przycięcie zbyt rozrośniętej korony. Można to zrobić na własną rękę pod warunkiem redukcji jedynie**

maksymalnie 1/3 objętości korony, a także jeśli nie doprowadzi to do zniszczenia drzewa. Na przycięcie większej części korony trzeba uzyskać zgodę.

- Nieco inaczej wygląda to na obszarze zabytkowej części Komorowa objętej ochroną konserwatorską. Tu jakiegokolwiek plany cięcia, a tym bardziej wycięcia drzew i krzewów należy skonsultować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (www.mw kz.pl).



- **Jesienią drzewa** w Komorowie zrzucają ogromną ilość liści. Oddajemy je w workach jesienią mniej więcej co dwa tygodnie. Jeśli liście nie są wilgotne możemy też je czasem spalić w ogrodowych ogniskach, pod warunkiem, że nie będzie to powodowało uciążliwego zadymienia.

- **Starajmy się oszczędzać wodę.** Do podlewania ogrodów, tam gdzie to możliwe, używajmy dawnych przydomowych studni. Woda gruntowa wydobyta na terenie naszej działki wraca do gleby w tym samym miejscu, co jest optymalnym rozwiązaniem hydrologicznym dla naszego środowiska.

NASI MALI WSPÓŁMIESZKAŃCY, czyli jak dbamy o zwierzaki domowe i dzikie

Kontakt z otaczającym nas środowiskiem i naturą nie byłby pełny, gdyby nie zwierzęta. Te udomowione, żyjące razem z nami i te, które mieszkają w ogrodach, na pobliskich łąkach, w lasach. Aby życie ze zwierzętami dawało nam radość i nie przeszkadzało przyrodzie, wymaga naszego świadomego działania. Chcąc na przykład zwierzętom pomóc, byśmy sobie i im nie zaszkadzili.



Nasi ulubieńcy - zwierzęta domowe

Warto wiedzieć, że za opiekę nad nimi i za wszelkie ewentualne skutki z tej

opieki wynikające, odpowiadają właściciele. Tu zaś szczególnej uwagi wymagają nasze psy czworonogi:

- na utrzymanie psa rasy uznawanej za agresywną musimy uzyskać zezwolenie od Wójta gminy i w myśl przepisów mamy na to 14 dni od momentu kupna zwierzęcia;
- każdy pies, nawet bardzo łagodny, może być wyprowadzany na spacer poza swoją posesję jedynie w obroży i na smyczy, a pies agresywny - dodatkowo - także w kagańcu;
- pies może poruszać się bez smyczy jedynie po posesji właściciela i to tylko pod warunkiem, że posesja ta jest szczelnie ogrodzona;
- pamiętajmy, że to na nas spoczywa obowiązek sprzątnięcia nieczystości, które nasz pupil pozostawi podczas spaceru w miejscach publicznych - na chodniku czy ulicy. Pomocne w tym mogą być specjalne pojemniki na odchody, ustawione na głównych ciągach spacerowych;
- także na nas - właścicielach czworonogów - spoczywa całkowita odpowiedzialność za zachowanie psa, w tym również za nadmiernie hałaśliwe szczekanie;
- również właściciele kotów zobowiązani są do sprzątania nieczystości pozostawionych przez nie poza własną posesją. Warto również, by właściciele mieli świadomość swojej odpowiedzialności za ewentualny niekontrolowany wzrost kociej populacji za przyczyną swojego pupila. Jedynie kastracja naszych domowych kociaków może skutecznie zapobiegać pojawianiu się problemu dzikich, bezpańskich i zabiedzonych kotów, blakających się po ogrodach;
- jeśli zauważymy bezpańskie, bezdomne zwierzęta - psy, koty lub inne (także ranne lub martwe), zgłośmy to telefonicznie do urzędu gminy, a poza godzinami pracy urzędu, na policję. W przypadku dzikich zwierząt zgłoszenie takie przyjmie Centrum Zarządzania Kryzysowego (tel. /22/ 758 70 19) (więcej w Regulaminie, w zakładce Informacje praktyczne).

Zdarza się, że ukochany zwierzak zgubi się, beztrosko korzystając z chwili wolności lub naszej nieuwagi. Szukając swojego pupila, pamiętajmy, że pomocne w jego odnalezieniu może się okazać zamieszczenie bezpłatnego ogłoszenia na gminnej stronie internetowej michalowice.pl, w specjalnej zakładce informującej o zagubionych zwierzętach, na stronie komorow.net lub na stronie Zarządu Osiedla: komorow.pl Tekst i ewentualne zdjęcie poszukiwanego (lub znalezione) zwierzaka należy wysłać na adres mailowy: zwierzaki@michalowice.pl, dostarczyć bezpośrednio do sekretariatu urzędu gminy lub na adres zarzad@komorow.pl

Znalezione na terenie gminy zagubione zwierzęta przekazywane są do Schroniska dla Bezdomnych Zwierząt w Milanówku, ul. Brwinowska 48.

Dzikie zwierzęta w naszych ogrodach



- **Wielką atrakcją** naszych ogrodów są dzikie ptaki. Bez ich śpiewu trudno sobie wyobrazić prawdziwy relaks pośród zieleni. Dbajmy więc o nie, dokarmiajmy je zimą, a na wiosnę, jeśli tylko możemy, stwarzajmy im odpowiednie warunki lęgowe.
- **Odwiedzające nas** jeże, wiewiórki, polne zające, a nawet lisy i sarny, są darem natury,

W stanie aktualnym **66 budynków** na terenie Komorowa podlega ochronie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jednocześnie **cały układ**

12

przestrzenny miejscowości podlega ochronie konserwatorskiej poprzez wpis do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Obszarem szczególnie chronionym w całości jest osiedle „Strzecha Polska” (między linią WKD, a ulicami Brzozową, Komorowską i Żwirową), w którym znajdują się 23 zabytkowe domy wpisane do rejestru zabytków. Pozostałe obiekty objęte ochroną konserwatorską znajdują się w osiedlach „Stary Komorów” (11 domów) i „Miasto Ogród Komorów” (32 domy).

Dlaczego warto chronić miasto-ogród Komorów? Dlaczego uznaje się je za zabytek?

Chronimy zabytki z myślą o przyszłych pokoleniach, aby niosły prawdę o przeszłości. „Rzeczypospolita Polska stwarza warunki upowszechniania i równego dostępu do dóbr kultury, będących źródłem tożsamości narodu polskiego, jego trwania i rozwoju” Konstytucja RP.

Wpis do rejestru zabytków powinien ochronić nasze osiedle przed zagęszczeniem, niszczeniem pięknych, jeszcze względnie obszerne przydomowych ogrodów, z których korzystają wszyscy mieszkańcy, nie tylko ciesząc oczy - dzięki nim jest dużo zieleni i świeżego powietrza. Zagęszczenie może zniszczyć aktualne i dziś założenia miasta ogrodu, które stawiają na przestrzeń, powietrze, zielen, spokój. Zagęszczenie wiąże się również z dalszymi konsekwencjami, takimi jak wzrost ilości samochodów, kolejne place budowy, wycinanie drzew, większy ruch TIRów, więcej betonu, asfaltu, kostki, więcej hałasu, spalin i kurzu. Zagęszczanie miast ogrodów i masowe zabudowy wokół powodują, że metropolia, w której mieszkańcy nie chcą mieszkać, „dogoni” ich tutaj. Cenne przedwojenne miejscowości utracą swój pierwotny charakter, swoją tożsamość, swoją duszę na skutek okolicznych nowych, na ogół bezstylowych, osiedli. Nowe osiedla niewiele różnią się od blokowisk. Deweloperzy starają się wykorzystać i zabudować każdy metr ziemi. Nowe osiedla, budowane są przeważnie na polach, otoczone bardzo skromną, młodą zielenią.

Wpis do rejestru zabytków to ochrona wartości urbanistycznych i architektonicznych (m.in. ograniczanie wyburzeń i niekontrolowanych remontów przedwojennych, cennych willi, ograniczanie budowy szpecących przybudówek, ogrodzeń). Im bardziej wspólnie zadbamy się o jakość miast ogrodów tym bardziej oddali się niebezpieczeństwo utraty lokalnej tożsamości, odsunie się zagrożenie przekształcenia miasta ogrodu w jedno z wielu takich samych, standardowych przedmieść.

Wpis do rejestru zabytków wzmocni ochronę wartości miejscowości, płynących z jej historii, tożsamości i legendy opartej na znakomitych mieszkańcach i ich pięknej działalności w przeszłości i dziś. Jeśli uświadomimy sobie, że nasza miejscowość jest zabytkowa, a więc cenna, to będziemy jej legendę chronić, podtrzymywać, wzmacniać i dalej budować. Nie wszystkie miejscowości cieszą się takim potencjałem twórczym i społecznym - w przeszłości i dziś - jak podwarszawskie przedwojenne miasta ogrody. Jednym z elementów podtrzymywania tej legendy są publikacje - nie o każdej miejscowości, a już na pewno nie o współczesnych osiedlach - bez historii i tradycji - warto wydawać czasopisma, warto pisać książki.



książki i czasopisma poświęcone Komorowowi

Wpis stawia Komorów w jednym szeregu z Podkową Leśną, Milanówkiem, Konstancinem, które mają piękne tradycje, a dziś ich świadomi mieszkańcy, wkładają wielki wysiłek, aby miejscowości te ochronić przed współczesnymi, zagrażającymi im zjawiskami (hiperurbanizacja, motoryzacja, unifikacja/standaryzacja, pozbawianie zieleni, w tym starodrzewia).

Historyczny i zabytkowy charakter miejscowości nakłada na mieszkańców Komorowa, a szczególnie właścicieli pragnących rozbudowywać swoje nieruchomości, obowiązki związane np. z koniecznością konsultacji planów budowlanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i pewnym ograniczeniem swobody inwestycyjnej.

Niektórzy narzekają, że zabytkowy charakter Komorowa i płynące z tego tytułu konserwatorskie ograniczenia narzuca zbyt ciasny gorset restrykcyjnych przepisów budowlanych i inwestycyjnych. Zastanówmy się jednak, co mogłoby nam grozić, gdybyśmy nie chronili Komorowa. Na działce sąsiada już wkrótce wykupionej przez przedsiębiorczego dewelopera, w miejscu obecnego domu jednorodzinnego powstać mógłby wielorodzinny segment, nie tylko eliminując dotychczas rosnącą zielen, ale całkowicie zasłaniając widoczność i dostęp słońca do naszego ogrodu. **Tego typu budowle zmieniłyby charakter naszego osiedla, niszcząc tym samym jego wartość. To niestety praktyki często stosowane w miejscowościach, których nie chroni dobry i przestrzegany miejscowy plan zagospodarowania oraz status historycznego i skutecznie chronionego osiedla. Dziś ceny nieruchomości w Komorowie należą do najwyższych w regionie.** Ich wysokość wynika z historycznego prestiżu miejscowości, a także z gwarancji (?) nienaruszalności zielonego, jednorodzinnego charakteru osiedla. To jest nasza wspólna wartość, której musimy bronić.

Inwestorzy, dla których ten „gorset” jest zbyt ciasny? Mają do wyboru setki innych miejscowości, gdzie podobne ograniczenia nie obowiązują.

Są też inne pozytywne aspekty, które narzekający na ograniczenia powinni wziąć pod uwagę. Właścicielom obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru przysługuje zwolnienie od podatku od spadków i darowizn przy nabyciu nieruchomości na drodze spadku, jeśli należą do I lub II grupy podatkowej. Ponadto ustawa o podatkach i opłatach lokalnych zwalnia od podatku od nieruchomości grunty i budynki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji zgodnie z przepisami o ochronie zabytków (z wyjątkiem części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej). Właściciele takich budynków mają również prawo do ubiegania się o dofinansowanie remontu przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego

BUDUJEMY Z ROZWAGĄ, czyli jak budować lub remontować - poradnik inwestora

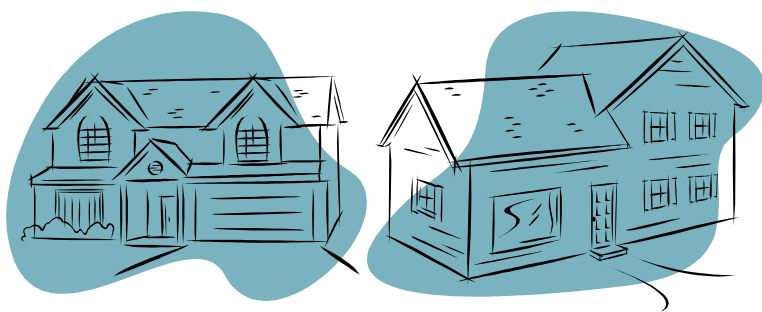


Podstawowym zbiorem lokalnych przepisów inwestycyjnych i budowlanych dla Komorowa jest uchwalony 28.06.2002 r. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Michałowice, obszaru Komorów – obejmujący osiedle Komorów (pełny tekst dokumentu z mapami dostępny jest na stronie gminnej www.michalowice.pl w zakładce „Obowiązujące Plany Zagospodarowania Przestrzennego”).

Obszar naszej miejscowości, z uwagi na swój, po części, zabytkowy charakter, jest terenem o zróżnicowanych i częściowo ograniczonych możliwościach inwestycyjnych. Szczególny nadzór związany jest z budową nowych domów, a także przebudową lub remontowaniem starych. Oczywiście największe ograniczenia dotyczą mieszkańców „Strzechy Polskiej” oraz domów wpisanych do rejestru zabytków, ale im też przysługują pewne dodatkowe prawa (czytaj w rozdziale „Zabytkowy miasto - ogród Komorów”).

- Przystępując do projektowania nowych budynków lub przebudowy już istniejących, należy porozumieć się z referatem Planowania Przestrzennego w Urzędzie Gminy, by skonfrontować nasze koncepcje z możliwościami, które stawiają przed nami Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego oraz decyzje Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uzyskamy szczegółowe informacje o tym, w jakim obszarze ochrony konserwatorskiej znajduje się nasza nieruchomość i jakim regulacjom podlega. Otrzymamy też wskazówki jak ewentualnie dostosować nasze pomysły projektowe do tradycji budowlanej naszej miejscowości. Jeśli zaś planujemy jedynie remont czy modernizację istniejącego budynku, dowiemy się o możliwy zakres i warunki.

- Ten etap wstępnych konsultacji projektowych jest bardzo przydatny, gdyż zatwierdzający nasze komorowskie projekty budowlane Wydział Architektury Starostwa Powiatowego w Pruszkowie, wymaga każdorazowo ich akceptacji przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jeśli nasz projekt, jako na przykład zbyt odbiegający od dominującego stylu, nie otrzyma takiej akceptacji, narazimy się jedynie na niepotrzebne koszty wykonania projektu lub jego dostosowania do obowiązujących wymogów.
- Działki mieszkalne w Komorowie nie mogą być zbyt małe, a ich zabudowa zbyt intensywna. Przeważający obszar naszej nieruchomości musi pozostać niezabudowany i pokryty zielenią. Miejskowy Plan Zagospodarowania wyróżnia w naszych miejscowościach dwa typy działek: o charakterze ogrodowym i o charakterze leśnym.
- Minimalna dopuszczalna wielkość działki ogrodowej na nieskanalizowanym terenie to 2000 m², a po jego skanalizowaniu 1000 m². Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni o 5%. Obszar zabudowany na takiej działce nie może przekroczyć 20% jej powierzchni, zaś minimum 70% powierzchni musi pozostać biologicznie czynne.
- Minimalna dopuszczalna wielkość działki leśnej to 2000 m² (bez względu na stan skanalizowania terenu). Plan dopuszcza obniżenie ustalonych powierzchni o 5%. Pod zabudowę można tu zająć jedynie 15% powierzchni działki, a co najmniej 80% jej obszaru powinno pozostać biologicznie czynne.
- W obu przypadkach obowiązuje zachowanie i aktywne uzupełnianie istniejącej na działce zieleni i oczywiście ochrona obiektów zabytkowych (architektonicznych i przyrodniczych), jeśli takowe tam się już znajdują.



- Na całym obszarze Komorowa wysokość budowanych nowych lub rozbudowywanych starych domów nie może przekroczyć 12 m. Budynki nie mogą mieć więcej niż 2,5 kondygnacji, co oznacza, że trzecia kondygnacja może mieć charakter jedynie strychów lub kondygnacji zagłębionych częściowo w ziemi.
- Co do charakteru architektury: dopuszczone jest wznoszenie jedynie budynków jednorodzinnych wolnostojących, bez możliwości zabudowy szeregowej, atrialnej, a tym bardziej wielorodzinnej. Niemożliwe jest także budowanie dwóch domów mieszkalnych na jednej działce ani adaptacja na cele mieszkalne istniejących budynków gospodarczych, jeśli na działce istnieje już budynek mieszkalny.
- Przy planowaniu, a następnie prowadzeniu budowy, jesteśmy zobowiązani do przestrzegania zasady jak najmniejszego ingerowania w naturalne warunki środowiskowe. Dom powinien być usytuowany tak, by w miarę możliwości

zachować walory przyrodnicze działki, a szczególnie istniejący drzewostan. Ewentualna wycinka drzew, konieczna do zrealizowania budowy, może być przeprowadzona jedynie po uzyskaniu odpowiedniego pozwolenia z urzędu gminy. Zabroniona jest również zmiana poziomu gruntu, a szczególnie podnoszenie tego poziomu wobec działek sąsiednich. Nie możemy również podejmować żadnych działań powodujących odprowadzanie wód opadowych z naszej działki na tereny sąsiednie lub do kanalizacji sanitarnej.

- **Otwarty, ogrodowo-leśny charakter Komorowa przekłada się także na przepisy dotyczące ogrodzeń i płotów. Plan zagospodarowania nie pozwala nam na budowanie ogrodzeń pełnych, murowanych lub z prefabrykatów betonowych. Nasze działki mogą być grodzone jedynie w sposób ażurowy i nie wyżej niż na 1,8 m od poziomu gruntu. Podmurówka tych ogrodzeń nie może przekraczać wysokości 0,6 m.**
- Budując lub remontując dom musimy mieć świadomość, że mamy obowiązek bieżącego wywożenia z terenu nieruchomości powstającego gruzu i odpadów budowlanych w specjalnie do tego dostosowanych pojemnikach (lub kontenerach). Odpady te nie mogą być składowane na ziemi na terenie naszej działki, ani tym bardziej nie mogą zajmować pasa drogowego przed nieruchomością (części chodnika lub ulicy).

■ PRZESTRZEŃ WSPÓLNA



W czasach PRL-u przeważnie nie zajmowano się stanem niewielkich przestrzeni wspólnych - uliczek, placów, zieleńców. Dbaliśmy o nie sami, traktując często fragmenty przestrzeni wspólnych jak prywatne. Dziś powinniśmy zostawić to odpowiednim służbom. Kołki, głązy, rury, krzaki, mające zniechęcać do parkowania, powinny zniknąć. Ułatwiamy parkowanie zamiast utrudniać. Twórzmy miejsca postojowe dla naszych gości, „wycofujmy” bramy przy wąskich ulicach, ułatwiając mijanie samochodów. Dziś przepisy zobowiązują do tworzenia miejsc postojowych na własnej działce, szczególnie jeśli prowadzimy działalność gospodarczą. Jeśli nas ten rygor ominął, zrobmy to dobrowolnie dla wygody naszych klientów i spieszących się kierowców.

Nie zawłaszczajmy przestrzeni publicznych. Zbyt wysunięte „przed-ogródki” zmuszają do parkowania na środku jezdni, zasłaniając nadjeżdżające z prawej strony samochody. Przeszkadzają pieszym.

Pamiętajmy wszyscy - publiczne jest nasze, wspólne.

LOKALNY PRZEDSIĘBIORCA I PODATNIK, czyli o działalności gospodarczej w Komorowie



Podejmowanie działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania jest bardzo pożądane. I to nie tylko z uwagi na wygodę właściciela, ale także dlatego, że część podatków od tej działalności zasila lokalną, samorządową kasę. Nasze miejscowości nie są w tej dziedzinie wyjątkiem – im większa liczba mieszkańców zdecyduje się pracować na miejscu, tym bardziej wzrosną wpływy podatkowe do gminnej kasy. To zaś w perspektywie oznacza zwiększenie możliwości realizacji przez gminę potrzeb mieszkańców.

Musimy się jednak liczyć z ograniczeniami:

- Osiedla z zabudową i funkcjami typowo mieszkalnymi podlegają pewnym ograniczeniom co do możliwości lokalizowania tutaj działalności gospodarczej. Właśnie z uwagi na ten mieszkalny charakter osiedla, na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności możemy zaadaptować jedynie pomieszczenia parterowe swojego domu, a do tego o powierzchni nie większej niż 30% jego całkowitej powierzchni.
- Trzeba też od razu zaznaczyć, że nie każdy rodzaj działalności będzie w naszych miejscowościach mile widziany, bo też nie każdy będzie właściwy dla mieszkalnego i ogrodowego charakteru osiedla. **Wykluczone są działalności uciążliwe, i to nie tylko dla najbliższych sąsiadów, ale i całej okolicy. Niemożliwe jest**

zlokalizowanie w prywatnym domu przy wąskiej uliczce działalności, której efektem byłoby np. znaczne zwiększenie ruchu samochodowego dojeżdżających klientów i dostawców. Także lokalizacja małego, ale hałaśliwego warsztatu ślusarskiego lub stolarni nie byłaby dobrze widziana przez naszych sąsiadów. Generalnie, przy podejmowaniu decyzji czy działalność umieścić na miejscu, czy poszukać dla niej innej lokalizacji poza naszymi osiedlami, powinniśmy się kierować zdrowym rozsądkiem i wyobraźnią. Nie róbmy sobie z najbliższych sąsiadów wrogów, nie lokujmy tuż obok nich działalności, która w jakimkolwiek stopniu mogłaby im przeszkadzać.

- Gdybyśmy mieli zasugerować jaką w takim razie działalność można na terenie osiedli lokalizować, trzeba sięgnąć do szerokiego zakresu działalności o charakterze twórczym, kameralnym, najlepiej pracy wykonywanej samodzielnie lub przy pomocy nielicznego personelu. A więc np. działalność artystyczna, projektowa, redakcyjna, medyczna czy informatyczna. Podstawowym narzędziem preferowanej pracy „na miejscu” powinien być telefon, komputer i internet. To nie wyklucza oczywiście deski kreślarskiej, maszyny do szycia lub innych, temu podobnych narzędzi cichej pracy.
- **Jeśli mieszkamy w Komorowie, a jesteśmy zameldowani gdzie indziej, powinniśmy, w imię dobrze pojętego lokalnego patriotyzmu, składać nasze całoroczne rozliczenia podatkowe w Urzędzie Skarbowym w Pruszkowie.** W ten sposób część naszych podatków (37% z zapłaconego przez nas PIT) trafi do naszego gminnego budżetu. W sprawach podatkowych nie jest obecnie ważny meldunek, a właśnie **miejsce aktualnego zamieszkania** – liczy się w tym przypadku nasze oświadczenie na deklaracji podatkowej (NIP-3).

Karta Mieszkańca jest wzorowana na Karcie Mieszkańca Podkowy Leśnej z 2005 r.,
za zgodą Towarzystwa Przyjaciół Miasta Ogrodu Podkowa Leśna
Napisał: Olgierd Lewan, prezes Stowarzyszenia Mieszkańców Osiedla-Ogrodu Malichy
Zredagował: Zarząd Osiedla Komorów 2011-2015