

UCHWAŁA NR LXII/258/14 RADY GMINY KAMPINOS

z dnia 13 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Komorów w gminie Kampinos

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą nr XXII/94/12 Rady Gminy Kampinos z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Komorów, stwierdzając zgodność z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos”, Rada Gminy Kampinos uchwala co następuje:

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Komorów oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami : **12.1 KDI, 12.2 KDD, 12.3 KDD, 12.4 KDD, 12.5 KDD, 12.6 KDD, 12.7 KDw, 12.8 KDw, 12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu, 12.14 MNu i 12.15 EE.**

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią są :

- 1) Część graficzna (rysunek planu sporządzony na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), stanowiąca **załącznik nr 1**.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3**.

4. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kampinos , o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym obszarze na warunkach opisanych w tekście planu,
- 7) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub w kierunku innego elementu zagospodarowania; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz innych detali wystroju zewnętrznego budynku,
- 10) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej (lub działkach budowlanych objętych jedną inwestycją), liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją),
- 12) **korytarzach elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych, których granice pokazane zostały na rysunku planu;
- 13) **usługach o charakterze poligonowym** - należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie, przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami liczbowo - literowymi przypisanymi do poszczególnych obszarów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice korytarzy elektroenergetycznych,
- 5) charakterystyczne wymiary.

Rozdział II

USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, GABARYTÓW OBIEKTÓW I WSKAŹNIKÓW INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 2. 1. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami : **12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu, 12.14 MNu** przeznaczone są do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcji podstawowej, a także zabudowy usługowej - jako funkcji uzupełniającej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizować w formie budynków mieszkalnych wolnostojących parterowych, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, przy czym ustala się, że:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzonego od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,00 m;

- b) dachy budynków będą dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w granicach $30^\circ \div 45^\circ$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu;
 - c) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 10,00 m.
- 2) Niezbędne w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomieszczenia gospodarcze i garaże realizować w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących parterowych, przy czym ustala się, że:
- a) łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,
 - c) dachy budynków ustala się jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^\circ \div 45^\circ$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, pokryte tym samym materiałem, co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - d) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 6,00 m.
- 3) Dopuszczoną w obszarach zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących, przy czym ustala się, że:
- a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej wysokość posadowienia parteru budynku (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m;
 - c) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej jako towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej dach budynku ustala się jako symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^\circ \div 45^\circ$, o wysokości kalenicy budynku (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) nie wyższej niż 6,00 m i o pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, z tego samego materiału co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - d) zakazuje się realizacji usług o charakterze poligonowym.
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu.
- 5) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) ustala się na maksymalnie 40%.
- 6) Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy :
- a) wskaźnik minimalny – 0,05,
 - b) wskaźnik maksymalny – 0,60.
- 7) Nowobudowane ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych przyległych do obszarów winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych i siatki na słupkach, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotów i murków kamiennych.

- 8) Reklamy i szyldy na terenach przylegających do drogi publicznej można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach, przy czym reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.
- 9) Złącza kablowe i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z ogrodzeniami.
- 10) W przypadku sytuowania budynku na działce budowlanej przylegającej do drogi wewnętrznej, nie wyznaczonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy tego budynku od granicy pasa drogowego tej drogi ustala się na minimum 5,00 m.
- 11) Istniejące w obszarach **12.9 MNu** i **12.10 MNu** na dzień uchwalenia planu budynki mieszkalne, gospodarcze, garażowe, inwentarskie i usługowe dopuszcza się do zachowania pomimo, że spełniają tylko niektóre spośród warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem. Budynki te mogą być poddawane zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie w zakresie nie kolidującym z ustaleniami niniejszego planu.

2. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **12.1 KDI**, **12.2 KDD**, **12.3 KDD**, **12.4 KDD**, **12.5 KDD**, **12.6 KDD** przeznaczone są do realizacji dróg publicznych lub poszerzeń dróg publicznych, odpowiednio, lokalnej - **12.1 KDI** relacji Komorów ÷ Kwiatkówek i dojazdowych – **12.2 KDD**, **12.3 KDD**, **12.4 KDD**, **12.5 KDD**, **12.6 KDD**, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i zamieszczonymi na nim charakterystycznymi wymiarami,
- 2) W obrębie linii rozgraniczających tych obszarów dopuszcza się realizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni, dróg rowerowych, zieleni izolacyjnej, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych i obiektów małej architektury, mostów lub przepustów w ciągu istniejących w niektórych spośród tych obszarów rowów melioracji szczegółowej, a także infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów.
- 3) W obszarach **12.2 KDD**, **12.3 KDD**, **12.4 KDD** ustala się realizację jednej jezdni o szerokości 5,00 m ÷ 7,00 m i co najmniej jednostronnego chodnika.

3. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **12.7 KDw** i **12.8 KDw** przeznaczone są do realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i zamieszczonymi na nim charakterystycznymi wymiarami,
- 2) W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdni lub jezdni z co najwyżej jednostronnym chodnikiem, zatok parkingowych wzdłuż jezdni, zieleni izolacyjnej, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych i obiektów małej architektury, a także infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów.

4. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **12.15 EE** przeznaczony jest pod realizację urządzeń elektroenergetycznych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 3. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i przyrody :

- 1) W obszarach objętych planem, ze względu na położenie tych obszarów w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, budowa jakichkolwiek obiektów budowlanych i sposób zagospodarowania terenu spełniać muszą wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Za wyjątkiem spełniających wymogi przepisów odrębnych obiektów i urządzeń łączności publicznej i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w obszarach

zakazuje się realizacji obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych.

- 3) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami : **12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu i 12.14 MNu** nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczona w tych obszarach zabudowa usługowa jako funkcja uzupełniająca nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny.
- 4) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu i 12.14 MNu** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) ustala się w wielkości minimum 70%.
- 5) W obszarach : **12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu i 12.14 MNu** nakazuje się utrzymanie funkcji istniejących rowów melioracji szczegółowej, przy czym w przypadku zachowania rowu jako otwartego minimalną odległość budynków od górnej krawędzi skarpy rowu ustala się na 3,00 m, a minimalną odległość biegnącego równoległe do tego rowu ogrodzenia – na 1,50 m od górnej krawędzi skarpy rowu. Realizacja ogrodzenia w miejscu krzyżowania się tego ogrodzenia z istniejącym rowem melioracyjnym musi uwzględnić wykonanie w ogrodzeniu przejść dla drobnej fauny (ssaków, płazów i gadów) - w osi rowu, a także obustronnie wzdłuż jego skarpy.
- 6) Ustala się wykorzystywanie do celów grzewczych : odnawialnych źródeł energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła), kotłów opalanych gazem, wysokosprawnych kotłów olejowych opalanych olejem opałowym o zawartości siarki palnej poniżej 0,3%, kotłów na paliwo stałe o zawartości siarki palnej poniżej 0,3% lub elektrycznych urządzeń grzewczych.

Rozdział IV

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 4. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych w obszarze **12.10 MNu** dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8,00 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań z drogami publicznymi i wzajemnie ze sobą o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5,00 m. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu („ślepej”) dłuższej niż 60,0 m należy ją zakończyć placikiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m.
- 3) Podziały geodezyjne nieruchomości na działki budowlane w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami: **12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu i 12.14 MNu** są możliwe przy zachowaniu przepisów odrębnych, pozostałych ustaleń planu oraz następujących warunków :
 - a) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów nieruchomości podlegającej podziałowi.
 - b) Wydzielanie działek budowlanych z nieruchomości dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu z nieruchomości podlegającej podziałowi, działek pod drogi publiczne pokazane na rysunku planu, a także działek pod poszerzenia istniejących dróg publicznych - zgodnie z rysunkiem planu.
 - c) Zakazuje się wydzielania działek, którym nie zapewniono bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej, za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej już zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

- d) Minimalną powierzchnię każdej nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 1000 m², za wyjątkiem wydzielania działek budowlanych, na których realizowane byłyby wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrzne, a także za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej.
- e) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70^o a 110^o.
- f) Minimalną szerokość nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 18,0 m, a minimalną szerokość jej przylegania do drogi publicznej lub wewnętrznej ustala się na 5,0 m.

Rozdział V

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 5. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy Kampinos sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci :
 - a) wodociągową, uwzględniającą także konieczność zapewnienia odpowiedniej (wynikającej z przepisów odrębnych) ilości wody dla celów gaśniczych,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,
 - d) telekomunikacyjną,
 - e) gazową, przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) W obszarach dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych z ich okresowym wywozem na przystosowaną do tego oczyszczalnię ścieków - w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej.
- 3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym noworealizowane urządzenia i sieci tej infrastruktury lokalizować należy w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a także w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub dróg wewnętrznych ograniczających obszary, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 4) W uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3, t.j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz obszarów, w uzgodnieniu z właścicielem terenu i przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 5) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie terenu objętego niniejszym planem infrastrukturą techniczną, należy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej.
- 6) W trakcie realizacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących melioracyjnych urządzeń drenarskich. W przypadku zaistnienia kolizji nowego zagospodarowania z tymi urządzeniami, należy kolidujące melioracyjne urządzenia drenarskie przebudować w zakresie umożliwiającym niezakłócone funkcjonowanie drenowania także na gruntach rolnych nie obejmowanych niniejszym planem i przy poszanowaniu przepisów odrębnych.
- 7) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg według wymagań przepisów odrębnych.
- 8) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Kampinos, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów

- odrębnych), związane z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 9) Ustala się docelowe zaopatrzenie obszarów w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach przepisów odrębnych.
- 10) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, ustala się:
- zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszarów z napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (0,4 kV), biegnącej na fragmentach terenu objętego planem,
 - budowę linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV) i stacji transformatorowej 15kV/0,4kV zlokalizowanej w obszarze **12.15 EE**,
 - budowę linii elektroenergetyczno-oświetleniowych niskiego napięcia stosownie do potrzeb.
- 11) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci, stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych.
- 12) W zakresie rowów melioracji szczegółowej istniejących w obszarach oznaczonych na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami : **12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.2 KDD i 12.14 MNu**, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, ustala się:
- dopuszcza się możliwość przebudowy rowów, w tym zwłaszcza poprzez ich skanalizowanie, a także w powiązaniu z budową przepływowych stawów rekreacyjnych w ramach zagospodarowania przyległych działek budowlanych,
 - wszelkie prace związane z przebudową istniejących rowów melioracyjnych, w tym zwłaszcza ich skanalizowanie na odcinkach gdzie kolidują one z planowanym zagospodarowaniem terenu, mogą się odbywać przy zachowaniu warunku ochrony terenów sąsiednich przed zalaniem lub podtopieniem,
 - dopuszcza się traktowanie rowów jako odbiorników oczyszczonych ścieków deszczowych pod warunkiem zapewnienia właściwej ich przepustowości na całym odcinku poniżej miejsca zrzutu tych ścieków,
 - wprowadza się obowiązek zapewnienia dostępu do rowów dla celów ich konserwacji.
- 13) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługę komunikacyjną działek budowlanych przylegających do dróg publicznych istniejących lub wyznaczonych niniejszym planem zapewnią zjazdy bezpośrednie z tych dróg - istniejące lub realizowane według potrzeb,
 - dostęp do drogi publicznej dla działek budowlanych nie przylegających do dróg publicznych istniejących lub wyznaczonych niniejszym planem należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne, wyznaczone niniejszym planem bądź dopuszczone do realizacji w oparciu o ustalenia planu.
- 14) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa usługowa, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, przy dotrzymaniu minimalnych wskaźników - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m².
- 15) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa mieszkaniowa, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny.
- 16) Elementy komunikacji służące pieszym w pomieszczeniach usługowych oraz dojścia do budynków z pomieszczeniami usługowymi należy przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział VI

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU.

§ 6. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu :

- 1) W obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach przepisów odrębnych regulujących sprawy odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznej (n.p. poprzez jej skablowanie) niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują.
- 2) Ustala się maksymalną łączną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, które mogą być zrealizowane w obszarach, w wielkości 150 m².

Rozdział VII

USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 7. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie tereny mogą być zagospodarowywane i wykorzystywane w sposób dotychczasowy.
- 2) Do czasu realizacji na warunkach planu systemu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej w obszarach zabudowy w energię elektryczną w sposób dotychczasowy.

Rozdział VIII

USTALENIA DOTYCZĄCE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU.

§ 8. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział IX

PRZEPISY KOŃCOWE

- § 9.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kampinos.

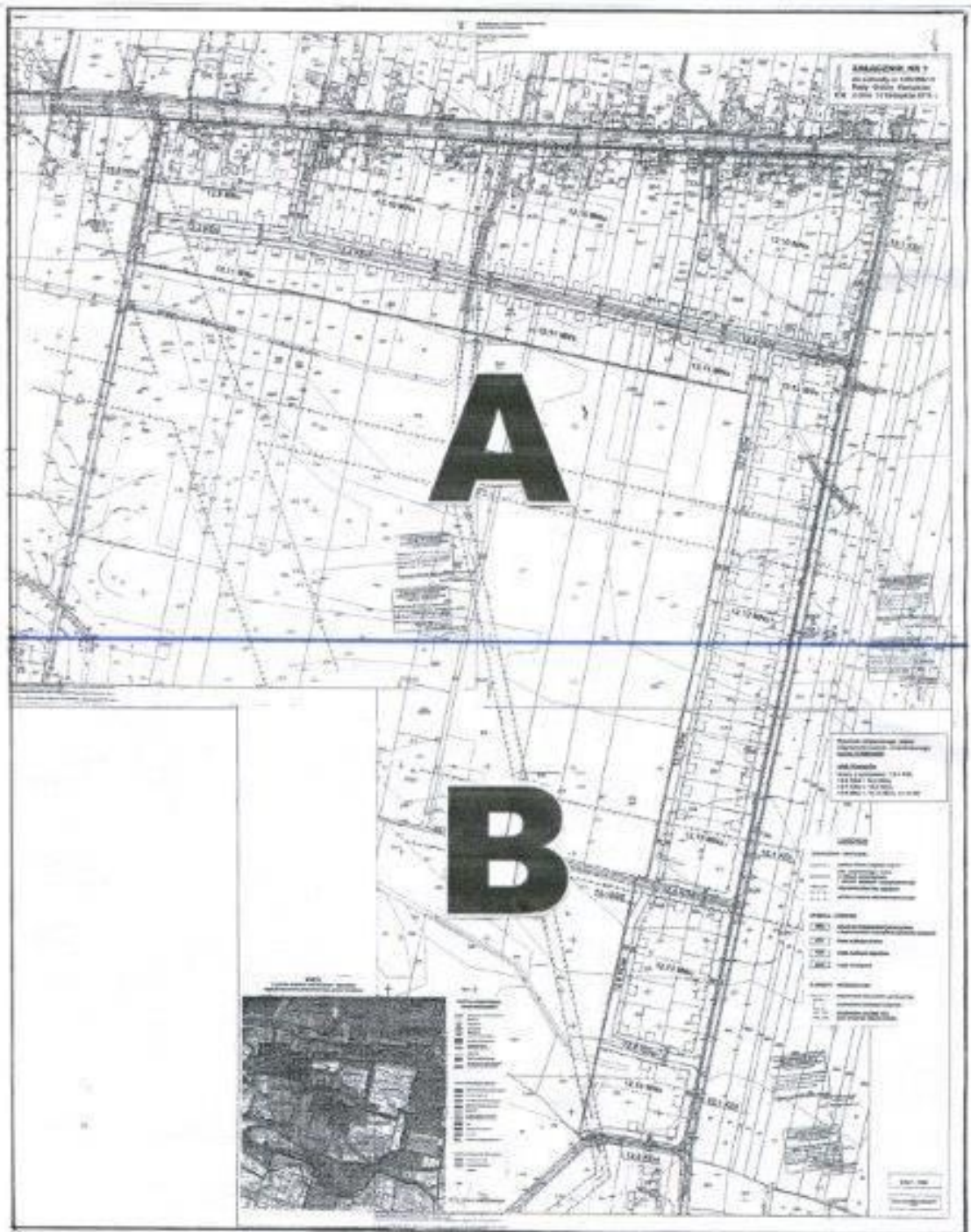
Przewodnicząca Rady Gminy

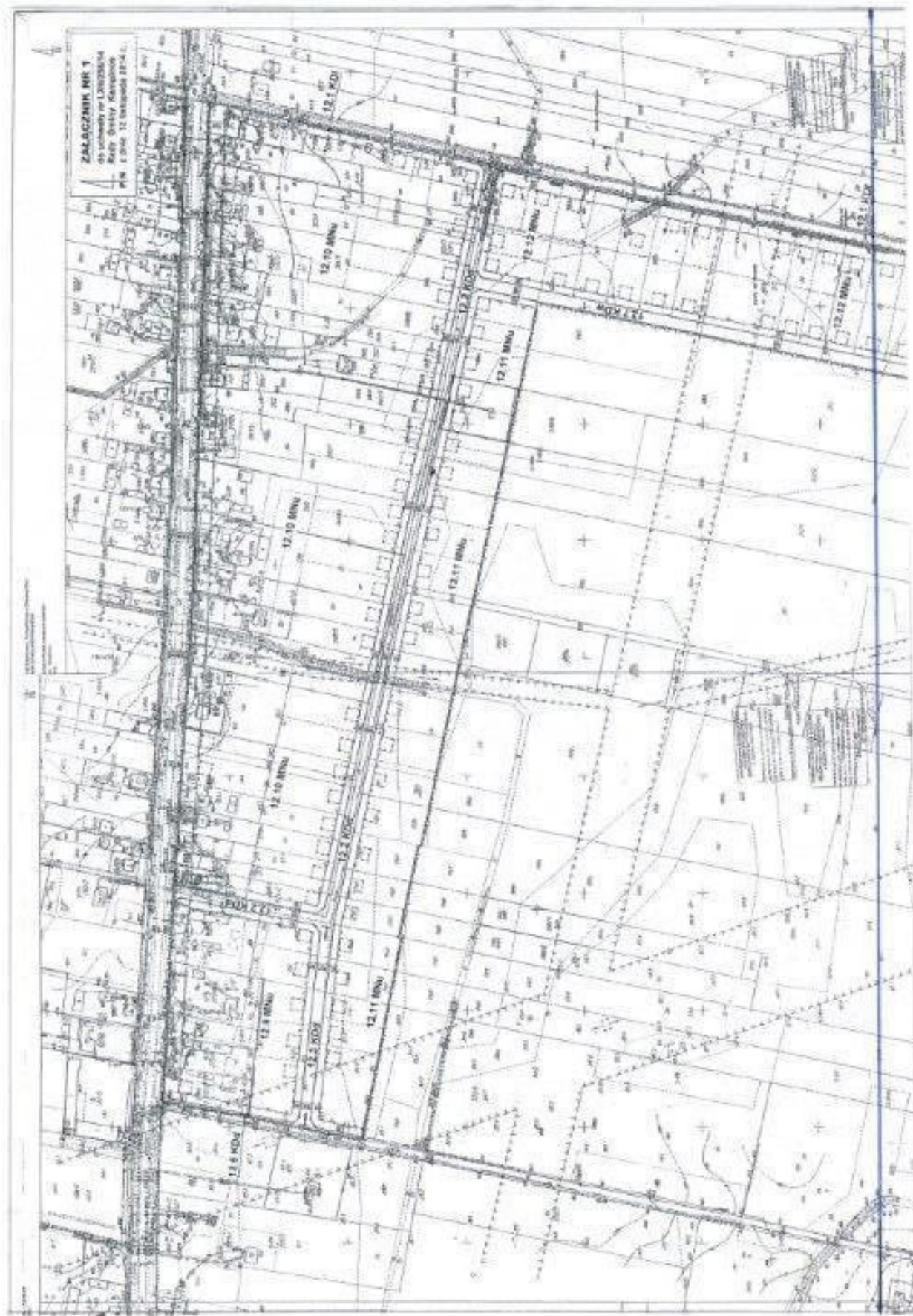
dr inż. Monika Ciurzyńska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXII/258/14
Rady Gminy Kampinos
z dnia 13 listopada 2014 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY FRAGMENT WSI KOMORÓW
SKALA 1:4000**

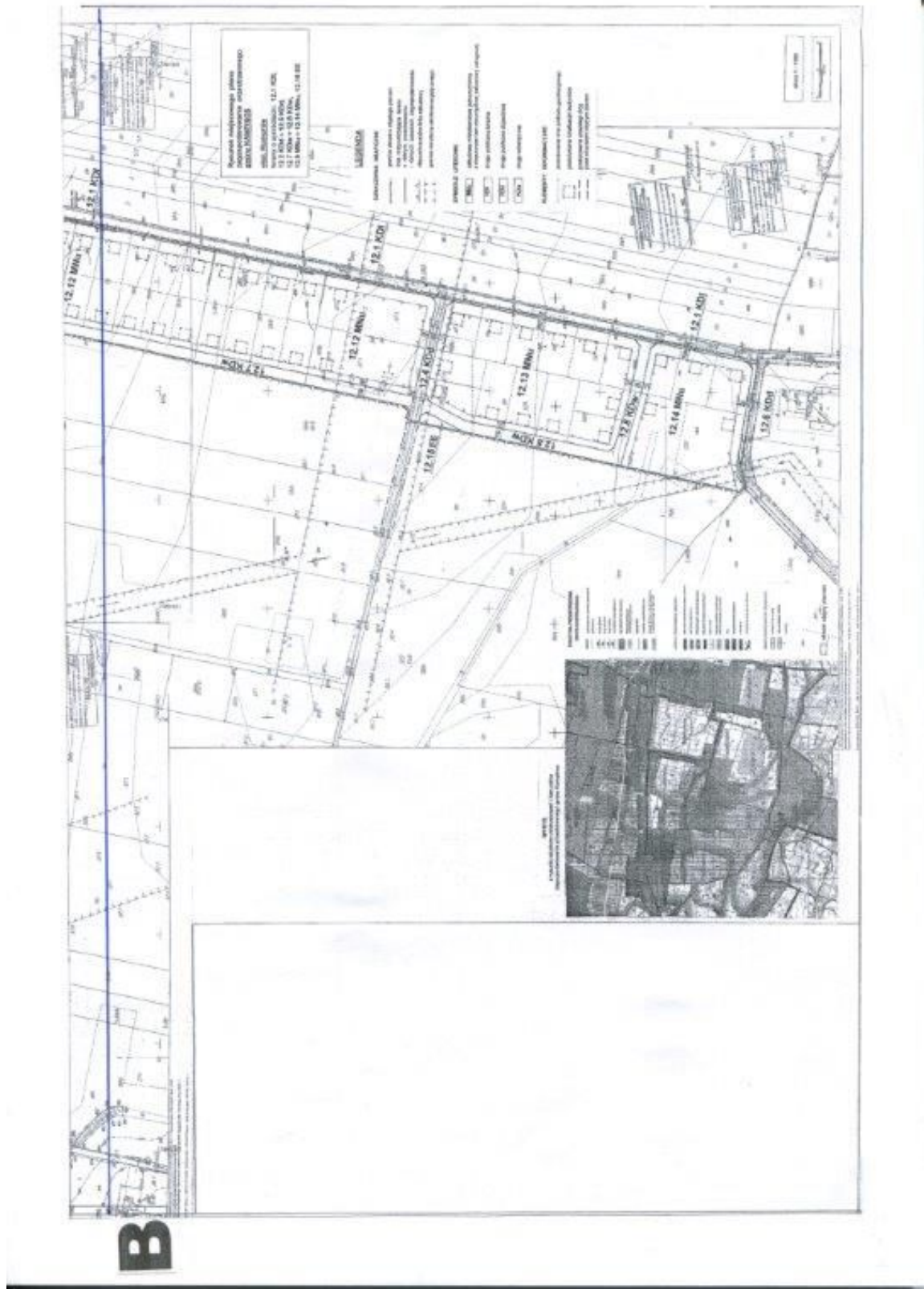
PODZIAŁ NA ARKUSZE





ZALOCZNIK NIT Y
do uchwały nr LXXXVIII
Rady Dzielny Komunikacji
M. St. z dnia 12 października 2014 r.

A



Przewodnicząca Rady Gminy

dr inż. Monika Ciurzyńska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXII/258/14
Rady Gminy Kampinos
z dnia 13 listopada 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Komorów

L.P	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzonej uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr LXII/258/14 z dnia 13 listopada 2014 r.		Uwagi uzasadnienie do uwag nieuwzględnionych
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	24.04.2014r	Ochrona danych osobowych	Proszę o zmianę zapisu w nowo tworzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komorów dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Proszę o wprowadzenie 10% tolerancji dla minimalnej powierzchni wydzielanej działki. W zaproponowanej wersji zapisu MPZP oraz zaplanowanym poszerzeniu drogi gminnej (działka nr ewid. 303) nie pozwoli na podział 310/2 o powierzchni 3000m ² na 3 działki	działka nr 310/2 obręb Komorów	Teren 12.11 MNu i 12.2KD-d – drogi dojazdowe.		Nie uwzględniona		Nie uwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż dopuszczenie wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1000m ² byłoby niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kampinos zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/121/08 z dnia 29.09.2008r. Ponadto ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych w wielkości 1000m ² jest powszechną praktyką stosowaną we wszystkich planach sporządzonych w ostatnich latach i nie zachodzą żadne przesłanki do zastosowania wyjątku od tej ukształtowanej praktyki właśnie na obszarze wsi Komorów.

Przewodnicząca Rady Gminy

dr inż. Monika Ciurzyńska

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji.

- 1) Realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w pkt. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.
- 3) Realizacja zadań określonych w pkt. 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne,
- 2) środki zewnętrzne,
- 3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.

Przewodnicząca Rady Gminy

dr inż. Monika Ciurzyńska