

**UCHWAŁA NR XV/56/11  
RADY GMINY KAMPINOS  
z dnia 30 listopada 2011 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego część wsi Wiejca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXX/135/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Wiejca stwierdzając, że ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos, Rada Gminy Kampinos uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Wiejca zwany dalej planem, obejmuje obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XXX/135/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 15 grudnia 2008 r. w skali 1:25 000

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 2, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest 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.

§ 2 Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, przeznaczenie terenu może być przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, których udział w zagospodarowaniu terenu i jego zabudowie jest dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;

- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, wyłącznie, na którym możliwe jest wznoszenie budynków, przy czym dopuszczalne jest:
  - a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze,
  - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 8) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 10) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu stanowiącej nawierzchnię ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców oraz użytkowników obszaru planu, niestanowiące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, realizowane w lokalach o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 12) usługach turystyki – należy przez to rozumieć pomieszczenia użytkowe typu pokoje gościnne w istniejących lub nowoprojektowanych budynkach realizowane na powierzchni użytkowej nie większej niż 150m<sup>2</sup> i maksymalnej ilości do 15 miejsc noclegowych na jednej działce budowlanej;
- 13) reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:
  - a) specjalnych nośników np. bilbordów, banerów, tablicy, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
  - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i ogrodzeniach;
- 14) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

- c) powierzchni zajmowanych przez wydzielone obiekty pomocnicze, w szczególności szklarnie, altany;
- 16) odnawialnych źródeł energii - należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające ciepło lub energię elektryczną wykorzystujące energię wody, słońca, wiatru, ziemi, biopaliw ciekłych;
  - 17) kogeneracji rozproszonej - należy przez to rozumieć skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła grzewczego w układach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców energii, przyłączone najczęściej do sieci rozdzielczej;
  - 18) kanał zbiorczy - należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany, jako niezależny obiekt budowlany służący umieszczeniu podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 19) istniejącej zabudowie, istniejących budynkach, istniejących działkach, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania - należy przez to rozumieć zabudowę, budynki, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania, istniejące w dniu uchwalenia planu;
  - 20) wymianie - należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego, o tych samych gabarytach.

§ 3.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) RM - zabudowa zagrodowa;
- 3) IT - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) KD-G - droga publiczna główna;
- 5) KD-Z - droga publiczna zbiorcza;
- 6) KD-L - droga publiczna lokalna;
- 7) KD-D - droga publiczna dojazdowa;

2. Tereny oznaczone na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D oraz teren 10.IT są terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu (numer) oraz symbol przeznaczenia terenu (litera);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologiczne;
- 6) szpalery, rzędy i starodrzewy do ochrony i zachowania;
- 7) drzewa do ochrony i zachowania;
- 8) wymiary (m).

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5 Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
  - a) zachowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zagrodowej (RM), jako przeważającej na obszarze planu,

- b) zachowanie i rozbudowę układu dróg publicznych;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
    - nowe budynki oraz budynki rozbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
    - dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
    - zakazuje się rozbudowy budynku lub części budynku wykraczający poza wyznaczone linie zabudowy,
    - linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu, w szczególności garaży podziemnych,
    - dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) określenie parametrów zabudowy, podanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, w tym: wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) stosowanie dachów o geometrii określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - d) stosowanie kolorystyki budynków, zgodnej z zasadami ustalonymi w § 8;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenów:
  - a) realizację ogrodzeń zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
  - b) rozmieszczanie reklam i szyldów zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7,
  - c) ochronę i kształtowanie zieleni zgodnie z zasadami ustalonymi w § 10.

#### § 6 Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, nakazuje się ich lokalizację w linii rozgraniczającej, przy czym dopuszcza się ich miejscowe wycofanie:
  - a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - b) do linii elewacji budynków usługowych, od strony dróg, od których te budynki są obsługiwane;
- 2) dla ogrodzeń od strony terenów dróg publicznych ustala się, że:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 2,0 metra od poziomu terenu,
  - b) części pełne ogrodzeń (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,4 metra od poziomu terenu,
  - c) w częściach ażurowych ogrodzeń prześwity nie mogą stanowić mniej niż 50% powierzchni,
  - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - e) dopuszcza się stosowanie żywopłotów, jako ogrodzeń,
  - f) nakazuje się realizację przejść, przepustów dla zwierząt w częściach pełnych ogrodzeń.

#### § 7.1. Zasady rozmieszczenia reklam oraz szyldów:

- 1) ustala się ogólne zasady rozmieszczania reklam:
  - a) ustala się podział na następujące formaty powierzchni ekspozycyjnej reklam:
    - format mały – do 3 m<sup>2</sup> włącznie,
    - format średni – od 3 do 9 m<sup>2</sup> włącznie,

- przy czym powierzchni reklam dwustronnych nie sumuje się;
- b) na obszarze planu zakazuje się rozmieszczania reklam o powierzchni ekspozycyjnej większej niż  $9 \text{ m}^2$  włącznie za wyjątkiem:
- banerów wieszanych na rusztowaniach lub ścianach budynków na czas ich bieżącej konserwacji - remontu,
  - tymczasowych ogrodzeń placów budów w czasie trwania budowy,
  - dla terenu I.KD-G, dla którego dopuszcza się rozmieszczanie reklam o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż  $18 \text{ m}^2$  włącznie;
- c) zakazuje się umieszczania reklam:
- w granicach terenów oznaczonych kolejnymi numerami oraz symbolem MN i terenu 10.IT,
  - na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
  - na obiektach małej architektury, z wyjątkiem obiektów specjalnie w tym celu zaprojektowanych,
  - na drzewach, w zasięgu ich koron, w sposób mogący spowodować pogorszenie warunków ich wegetacji,
  - na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, o ile elementy te nie są projektowane specjalnie, jako nośniki reklam,
  - w pasie dzielącym jezdnie;
- d) dopuszcza się rozmieszczenia reklam, w tym reklam wolnostojących o formacie małym i średnim na terenach dróg publicznych dojazdowych oznaczonych kolejnymi numerami oraz symbolem: KD-D, KD-L i KD-Z;
- e) dopuszcza się rozmieszczenia reklam o formacie małym i średnim na terenach oznaczonych kolejnymi numerami oraz symbolem MN w przypadku realizacji na działce budowlanej budynku usługowego;
- 2) ustala się zasady umieszczania reklam na budynkach:
- a) umieszczanie reklam na elewacjach nowo realizowanych budynków dopuszcza się wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych;
  - b) nakazuje się umieszczanie reklam na budynkach w obrysie ścian poza otworami okiennymi.
- 3) ustala się zasady rozmieszczania szyldów:
- a) umieszczanie szyldów dopuszcza się wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji obiektu, którego dotyczy szyld i tylko wyłącznie na:
    - budynkach,
    - ogrodzeniach,
    - obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych;
  - b) szyldy na budynkach mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku szyldów typu „logo” – tj. znaku lub nazwy firmy, przy czym na jednej elewacji może być umieszczone wyłącznie jedno „logo”;
  - c) umieszczanie szyldów na ogrodzeniach dopuszcza się wyłącznie w strefie wejść lub wjazdów, której szerokość wynosi po  $5 \text{ m}$  w każdą stronę od wejścia lub wjazdu,
  - d) szyldy nie mogą wystawać ponad ogrodzenie;
  - e) maksymalna powierzchnie ekspozycyjna szyldu może wynieść –  $1,5 \text{ m}^2$  włącznie, z wyłączeniem szyldu typu „logo”.

§ 8 Ustala się stosowanie odcieni kolorów czerwonego, brązowego i grafitowego na pokryciach dachów spadzistych.

### **§ 9** Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzenią publiczną na obszarze planu są tereny dróg publicznych oznaczonych kolejnymi numerami oraz symbolami: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D.
- 2) w obrębie terenów wymienionej w pkt 1, obowiązuje:
  - a) nakaz stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki;
  - b) rozgraniczenie ruchu pieszego i kołowego (samochodowego, rowerowego), chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej.
- 3) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez obniżenie do poziomu jezdni krawężnika, w miejscach przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku inwalidzkim oraz wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;

### **§ 10** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem terenów dróg publicznych ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej wartość, którego podano w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) ustala się, że wszelka działalność usługowa, produkcyjna i techniczna nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko, wykraczającego poza działkę budowlaną, na której działalność ta jest prowadzona, w szczególności przekraczać dopuszczalnych w tym zakresie norm zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się na rysunku planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - a) z chwilą wybudowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do nich wszystkich obiektów, w których istnieje lub projektowana jest do realizacji wewnętrzna instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
  - b) ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, z których odprowadzane zanieczyszczenia lub ich oddziaływanie mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód,
  - c) zakaz tworzenia i utrzymywania kanałów ściekowych, a także zakaz wprowadzania ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i naturalnych zbiorników wodnych w jakiegokolwiek postaci;
- 5) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować, jako:
  - a) przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, odpowiadają tereny oznaczone na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolem MN, przy czym w przypadku realizacji usług oświaty obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - b) przeznaczone „pod zabudowę zagrodową”, odpowiadają tereny oznaczone na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolem RM;
- 6) ustala się ochronę przed uciążliwościami związanymi z ruchem kołowym od istniejącej drogi głównej – teren 1.KD-G dla obiektów zlokalizowanych na działkach budowlanych przylegających do w/w drogi, w szczególności pierwszego rzędu zabudowy poprzez nakaz uwzględnienia uciążliwości hałasowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 11** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne, w formie stref ochrony konserwatorskiej (KZ-sa), zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) na obszarze stref ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologiczne (KZ-sa) określonych w pkt 1:
  - a) nakazuje się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych związanych z wykonywaniem prac ziemnych uzgodnienie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
  - b) nakazuje się uzyskanie, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w tym poszukiwania i wydobywania kopalin, zalesienia gruntów, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) na terenie obszaru planu nie występują dobra kultury współczesnej.

#### § 12 Zasady szczególne przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów:

- 1) na terenach położonych w pasie technologicznym zasięgu potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii i urządzeń elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia:
  - a) zakazuje się realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w szczególności zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych oraz wymagających szczególnej ochrony, w tym: szpitali, internatów, żłobków, przedszkoli, szkół zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wskazuje się konieczność uzgodnienia z zarządcą linii i urządzeń elektroenergetycznych wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na etapie projektu budowlanego,  
przy czym dopuszcza się odstępianie od w/w ograniczeń na tych fragmentach pasa technologicznego potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii i urządzeń wysokiego napięcia, dla których rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla cieków wodnych w tym kanałów melioracyjnych i zbiorników wodnych:
  - a) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem działań koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, melioracji i ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej,
  - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy rowów melioracyjnych, w postaci kanałów podziemnych, w szczególności w celu realizacji przejazdów do działek budowlanych oraz dróg publicznych i wewnętrznych, o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni, w uzgodnieniu z zarządcą rowów i uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakazuje się realizację zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi skarpy rowu.

#### § 13 Zasady tworzenia nowych działek budowlanych

- 1) dla nowo tworzonych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej, której wielkość określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni do 10% mniejszej niż określona minimalna powierzchnia działki budowlanej w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) dopuszcza się dla każdego terenu, wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów wyłącznie, w szczególności:
  - a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych dla terenu,

- b) w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) w celu wydzielenia dojazdu do istniejących i nowoprojektowanych działek budowlanych;
- 4) w przypadku prowadzenia w obszarze planu procedury kompleksowych przekształceń własnościowych dla poszczególnych terenów, w tym łączenia i podziałów w celu uzyskania powierzchni działek geodezyjnych zgodnych z parametrami działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów:
  - a) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg powinien mieścić się w przedziale  $75^{\circ} - 105^{\circ}$ ,
  - b) ustala się szerokość nowo wyznaczanych dróg wewnętrznych do obsługi działek budowlanych będzie wynosiła nie mniej niż 8,0 m;
- 5) istniejące działki budowlane, niespełniające ustaleń szczegółowych dotyczących norm powierzchniowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu ustaleń szczegółowych dla terenów, z wyjątkiem ustaleń dotyczących minimalnych powierzchni działek budowlanych;
- 6) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów do scaleń i podziałów.

**§ 14 Zasady przebudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze planu stanowią tereny:
    - droga główna (KD-G) oraz fragment drogi zbiorczej (KD-Z), będących elementami podstawowego układu drogowego, pełniące funkcje ponad lokalne w stosunku do obszaru objętego planem, przy czym dostępność do wyżej wymienionych dróg ograniczono jedynie poprzez skrzyżowania oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
    - drogi lokalne (KD-L) ,dojazdowe (KD-D) zapewniające bezpośrednią obsługę istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem i wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych będącym uzupełnieniem obsługi istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem, przy czym ustala się szerokość drogi wewnętrznej nie mniejszą niż 8m,
  - c) ustala się następujące oznaczenia i klasy dla poszczególnych dróg, wymienionych w pkt 1 lit.a i b:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi
1.KD-G	główna
2.KD-L÷3.KD-L	lokalna
4.KD-D÷11.KD-D	dojazdowa
12.KD-Z	zbiorcza

- d) ustala się powiązania pomiędzy drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu,
- e) ustala się że dla działek budowlanych położonych w rejonie skrzyżowań przy drogach o różnych kategoriach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od drogi niższej kategorii,
- f) ustala się, że tereny stanowią jeden ciąg drogowy:
  - 6.KD-D i 9.KD-D,
  - 4.KD-D i 8.KD-D,



- 10.KD-D i 11.KD-D;
- 2) w zakresie ścieżek rowerowych:
  - a) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg: głównej (G), lokalnych (L) i dojazdowych (D),
  - b) dopuszcza się możliwość realizacji innych lokalnych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi,
  - c) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w jezdni drogi jako wydzielony pas ruchu;
- 3) w zakresie ciągów pieszych:
  - a) ustala się realizację ciągów pieszych w formie chodników, w liniach rozgraniczających dróg publicznych według następujących zasad:
    - głównych (KD-G) po dwóch stronach jezdni,
    - zbiorczych (KD-Z), lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), co najmniej po jednej stronie jezdni,
  - b) ustala się minimalną szerokość chodnika wynoszącą co najmniej 1,5 m,
  - c) dopuszcza się realizację innych ciągów pieszych, w tym chodników, w liniach rozgraniczających dróg publicznych i poza nimi;
- 4) w zakresie parkowania:
  - a) ustala się realizację potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działki budowlanej, na której znajdują się te obiekty,
  - b) ustala się wskaźniki zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania samochodów osobowych, wartości których podano w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### § 15 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się budowę nowej oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, budowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1 w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
  - c) dopuszcza się lokowanie i realizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
  - d) dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych ujęć studni i studni głębinowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
  - a) ustala się pełną obsługę obszaru w zakresie odprowadzania ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną,

- b) po wybudowaniu sieci kanalizacji ustala się wymóg odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej ze wszystkich obiektów zaopatrywanych w wodę z sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych,
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe (szamb), z wyłączeniem możliwości odprowadzania ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie z nawierzchni utwardzonych jezdni, placów, chodników, parkingów oraz dachów do gruntu w obrębie działki,
  - b) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed wpływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia za pośrednictwem istniejących magistrali oraz istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zachowanie linii energetycznych oraz realizacji nowych jako wielotorowych i wielonapięciowych wysokiego napięcia z prawem do modernizacji, odbudowy, przebudowy,
  - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje transformatorowe,
  - c) dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na obszarze całego planu bez konieczności zmiany planu,
  - d) dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i niskiego napięcia i budowę nowych jako kablowe,
  - e) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wbudowanych lub jako słupowe;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych wykorzystujące atestowane pod względem ekologicznym technologii pozyskiwania ciepła, w tym: energię elektryczną, gaz ziemny, olej opałowy oraz źródła energii odnawialnej, takie jak: pompy ciepła, baterie słoneczne i biopaliw,
  - b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracji rozproszonej oraz w kolektorach słonecznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się dla zabudowy istniejącej wytwarzanie ciepła w urządzeniach wykorzystujących paliwo stałe, w tym węgiel i koks;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę telekomunikacyjną:
    - z sieci napowietrznej i kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych magistrali i przewodów telekomunikacyjnych,
    - z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych radiowych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym stacji telefonii komórkowej, masztów oraz anten o konstrukcji masztowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

- 9) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się wywóz odpadów stałych systemem zorganizowanym na wyznaczone tereny składowania lub utylizacji śmieci zgodnie z przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

**§ 16** Na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, przy czym lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych możliwe jest w czasie ważności prawomocnego pozwolenia na budowę.

**§ 17** Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu których stawki procentowe określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 18.1.** Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenów 1.MN÷9.MN zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów 1.MN÷9.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające usługi.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów 1.MN÷9.MN:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany;
- 2) dopuszcza się realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) biur, administracji i obsługi finansowej,
  - b) handlu detalicznego i gastronomii,
  - c) usług motoryzacji,
  - d) usług podstawowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z prawem do przebudowy, rozbudowy nadbudowy i wymiany;
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów i lokali użytkowych na funkcję z zakresu przeznaczenia uzupełniającego na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu 1.KD-G;
- 5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów i lokali użytkowych na funkcję z zakresu usług oświaty przedszkole zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków z zakresu usług oświaty – przedszkola zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się realizację w lokalach użytkowych jako wbudowane w budynki mieszkalne usługi z zakresu:
  - a) usług podstawowych do 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) turystyki do 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 8) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 9) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego budynku o funkcji usługowej wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 11) na działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej nawiązującego materiałem wykończenia oraz

- kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącej lub nowo realizowanej zabudowy przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 12) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla nowo realizowanych lub rozbudowywanych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wynoszącą 40 m<sup>2</sup>, na każdej działce budowlanej;
  - 13) ustala się realizację dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30-45° włącznie;
  - 14) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70% dla każdej działki budowlanej, przy czym dla działek zabudowanych, o niższym wskaźniku, dopuszcza się dalsze działania inwestycyjne pod warunkiem nie zmniejszania jego wielkości;
  - 15) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy wynoszący 0,8 dla każdej działki budowlanej, przy czym dla działek zabudowanych o wyższym wskaźniku, obowiązuje zasada nie zwiększania jego wielkości;
  - 16) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą :
    - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym - 10,5 m,
    - b) dla wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej - 5,0 m;
  - 17) ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 18) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 19) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
  - 20) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 7;
  - 21) ustala się zasady kolorystyki budynków zgodnie z § 8;
  - 22) ustala się ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w § 10;
  - 23) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 11;
  - 24) ustala się zasady szczególne przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 12;
  - 25) ustala się wyznaczania nowych działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi w § 13;
  - 26) ustala się obsługę terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy określonymi w § 15;
  - 27) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania zgodnie z § 16;
  - 28) dopuszcza się realizację wolnostojącego budynku usługowego typu dom weselny na terenie 3.MN.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów 1.MN+9.MN:
- 1) ustala się zjazdy na teren z dróg dojazdowych;
  - 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
  - 3) dopuszcza się obsługę terenów do czasu realizacji pełnego układu drogowego z istniejącej drogi głównej;
  - 4) obowiązuje zasada zaspokajania potrzeb parkingowych obiektów nowobudowanych, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
  - 5) ustala się wskaźniki zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania samochodów osobowych, wynoszące:
    - a) 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i administracji, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
    - b) 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w tym usług handlu i finansów oraz usług podstawowych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- c) 4 miejsca postojowe na 100 dzieci, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług oświaty,
  - d) 2 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych – łóżek, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla usług turystyki,
  - e) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się miejsce postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej.
5. Ustala się dla terenów 1.MN÷9.MN wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu na 30%.

§ 19.1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 11.RM zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu 11.RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa zagrodowa,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu 11.RM:
- 1) ustala się zachowanie istniejącej i realizację nowej zabudowy zagrodowej w szczególności jako budynki: mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie służące hodowli zwierząt oraz składowania płodów rolnych z prawem do budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowę i wymiany;
  - 3) dopuszcza się realizację budowli rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się realizację w lokalach użytkowych jako wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego i budynki mieszkalne usługi z zakresu:
    - a) usług podstawowych do 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - b) turystyki do 50% powierzchni całkowitej budynku,
  - 5) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
  - 6) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących;
  - 7) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącej lub nowo realizowanej zabudowy przeznaczenia uzupełniającego;
  - 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy dla nowo realizowanych lub rozbudowywanych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych wynoszącą 40 m<sup>2</sup>, na każdej działce budowlanej, w przypadku realizacji budynku o przeznaczeniu uzupełniającym;
  - 9) ustala się realizację dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30-45° włącznie;
  - 10) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70% dla każdej działki budowlanej, przy czym dla działek zabudowanych, o niższym wskaźniku, dopuszcza się dalsze działania inwestycyjne pod warunkiem nie zmniejszania jego wielkości;
  - 11) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy wynoszący 1,0 dla każdej działki budowlanej, przy czym dla działek zabudowanych o wyższym wskaźniku, obowiązuje zasada nie zwiększania jego wielkości;

- 12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą dla budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym 12.0 m,
- 13) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy o funkcji podstawowej i uzupełniającej;
- 14) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 7;
- 17) ustala się zasady kolorystyki budynków zgodnie z § 8;
- 18) ustala się ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w § 10;
- 19) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 11;
- 20) ustala się zasady szczególne przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 12;
- 21) ustala się wyznaczania nowych działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi w § 13;
- 22) ustala się obsługę terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy określonymi w § 15;
- 23) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania zgodnie z § 16.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 11.RM:

- 1) dopuszcza się zjazd na teren z projektowanej drogi dojazdowych poza planem;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu do czasu realizacji pełnego układu drogowego z istniejącej drogi głównej;
- 3) ustala się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 4) obowiązuje zasada zaspokajania potrzeb parkingowych obiektów nowobudowanych, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 5) ustala się wskaźniki zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania samochodów osobowych, wynoszące:
  - a) 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług podstawowych, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - b) 2 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych – łózek, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla usług turystyki,
  - c) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej lub uzupełniającej,
  - d) 1 miejsce postojowe na 1 budynek zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe realizowane w garażu wbudowanym w obiekt o funkcji podstawowej.

5. Ustala się dla terenu 11.RM wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu na 30%.

**§ 20.1.** Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenów: 12÷15.RM zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów: 12÷15.RM ustala się przeznaczenie zabudowa zagrodowa.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów: 12÷15.RM:

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy zagrodowej w szczególności jako budynki: mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie służące hodowli zwierząt oraz składowania

- plodów rolnych z prawem do budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne funkcji usług turystyki do 50% powierzchni całkowitej budynku;
  - 3) dopuszcza się realizację budowli rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ustala się realizację dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30-45° włącznie;
  - 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70% dla każdej działki budowlanej;
  - 6) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy wynoszący 1,0 dla każdej działki budowlanej;
  - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej;
  - 9) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
  - 11) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 7;
  - 12) ustala się zasady kolorystyki budynków zgodnie z § 8;
  - 13) ustala się ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w § 10;
  - 14) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 11;
  - 15) ustala się zasady szczególne przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu zgodnie z § 12;
  - 16) ustala się wyznaczania nowych działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi według § 13;
  - 17) ustala się obsługę terenu infrastrukturą techniczną zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy określonymi w § 15;
  - 18) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania zgodnie z § 16.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów 12÷15.RM:
- 1) ustala się zjazd na tereny z dróg lokalnych lub dojazdowych;
  - 2) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
  - 3) obowiązuje zasada zaspokajania potrzeb parkingowych obiektów nowobudowanych, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
  - 4) ustala się wskaźniki zaspokojenia potrzeb w zakresie parkowania samochodów osobowych, wynoszące:
    - a) 2 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych – łózek, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla usług turystyki,
    - b) 1 miejsce postojowe na 1 budynek zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się miejsce postojowe realizowane w garażu wbudowanym w obiekt o funkcji podstawowej.
5. Ustala się dla terenów: 12÷15.RM wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu na 10%.

§ 21.1. ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 10.IT zgodnie rysunkiem planu.

2. Dla terenu 10.IT ustala się przeznaczenie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 10.IT:

- 1) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych obiektów oraz urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych, a także innej zabudowy i zagospodarowania niezwiązanego z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem obiektów celu publicznego;
- 3) uciążliwość obiektów i urządzeń nie może przekroczyć granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 5) zakazuje się realizacji reklam.
- 6) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania zgodnie z § 16.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dla terenu 10.IT ustala się zjazd na teren z istniejącej drogi lokalnej lub dojazdowej.

5. Ustala się dla terenu 10.IT wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu na 0%.

§ 22.1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 1.KD-G zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu 1.KD-G ustala się przeznaczenie droga publiczna główna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 1.KD-G:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój jednojezdniowy drogi;
- 3) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy, z pasem dzielącym, dla przebudowywanej jezdni drogi głównej;
- 4) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w formie chodników po dwóch stronach jezdni;
- 5) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z ustaleniami §14 ust.1 pkt 2;
- 6) dopuszcza się realizację przystanków autobusowych;
- 7) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami dojazdowymi i lokalnymi oznaczonymi kolejnymi numerami oraz symbolem KD-L oraz KD-D oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe oraz naziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszcza się na terenie realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niekolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 10) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 7;
- 11) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 9;
- 12) ustala się ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w § 10;
- 13) ustala się zasady szczególnie przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów zgodnie z § 12;
- 14) ustala się zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §15;
- 15) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania zgodnie z § 16.



4. Ustala się dla terenu 1.KD-G wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu na 0%.

§ 23.1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenów 2.KD-L i 3.KD-L zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów 2.KD-L i 3.KD-L ustala się przeznaczenie droga publiczna lokalna.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenów 2.KD-L i 3.KD-L:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, nie mniej niż 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój jednojezdniowy drogi;
- 3) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w formie chodników, co najmniej po jednej stronie drogi;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z ustaleniami § 14 ust.1 pkt 2;
- 5) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z istniejącymi i projektowanymi drogami dojazdowymi oraz oznaczonymi kolejnymi numerami oraz symbolem KD-D zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe oraz naziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niekolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 8) nakazuje się zachowanie drzew oznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wycinkę drzew chorych i obumarłych;
- 9) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 7;
- 10) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 9;
- 11) ustala się ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w § 10;
- 12) ustala się zasady szczególne przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów zgodnie z § 12;
- 13) ustala się zasady obsługi infrastrukturą techniczna zgodnie z § 15;
- 14) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania zgodnie z § 16.

4. Ustala się dla terenów 2.KD-L i 3.KD-L wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu na 0%.

§ 24.1. Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenów 4.KD-D+11.KD-D zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów 4.KD-D+11.KD-D ustala się przeznaczenie droga publiczna dojazdowa.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenów 4.KD-D+11.KD-D:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenów 5.KD-D i 10.KD-D+11.KD-D nie mniej niż 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenów 4.KD-D i 6.KD-D+9.KD-D nie mniej niż 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu.;
- 2) ustala się przekrój jednojezdniowy drogi;
- 3) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w formie chodników, co najmniej po jednej stronie drogi;

- 4) dopuszcza się realizacji ścieżki rowerowej zgodnie z ustaleniami § 14 ust.1 pkt 2;
- 5) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z ruchem kołowym wzdłuż jezdni jako wydzielonego pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe oraz naziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się na terenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niekolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 8) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 7;
- 9) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 9;
- 10) ustala się ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w § 10;
- 11) ustala się zasady szczególne przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów zgodnie z § 12;
- 12) ustala się zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §15;
- 13) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania zgodnie z § 16.

4. Ustala się dla terenów 4.KD-D÷11.KD-D wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu na 0%.

**§ 25.1.** Ustala się oznaczenie i symbol przeznaczenia dla terenu 12.KD-Z zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu 12.KD-Z ustala się przeznaczenie droga publiczna zbiorcza.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 12.KD-Z:

- 1) ustala się linie rozgraniczające, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój jednojezdniowy drogi;
- 3) nakazuje się realizację fragmentu drogi zbiorczej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się powiązanie poprzez skrzyżowania z drogą 11.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe oraz naziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się na terenie realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niekolidującej z istniejącymi i planowanymi urządzeniami drogowymi;
- 7) ustala się zasady rozmieszczania reklam i szyldów zgodnie z § 7;
- 8) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 9;
- 9) ustala się ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w § 10;
- 10) ustala się zasady szczególne przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów zgodnie z § 12;
- 11) ustala się zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §15;
- 12) ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania zgodnie z § 16.

4. Ustala się dla terenu 12.KD-Z wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu na 0%.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia końcowe**

§ 26 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos.

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
*[Podpis]*  
dr inż. Michał Kur...