UCHWAŁA NR XXIX/209/02
RADY GMINY KAMPINOS
z dnia 31 stycznia 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy 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 1996 r. nr 13 poz. 74 ze zmianami : Dz. U. z 1996 r. nr 58 poz. 261, nr 106 poz. 496 i nr 132 poz. 622, Dz. U. z 1997 r. nr 9 poz. 43 nr 106 poz. 679, nr 107 poz. 686, nr 113 poz. 734, nr 123 poz. 775, Dz. U. z 1998 r. nr 155 poz. 1014 i nr 162 poz. 1126, Dz. U. z 2000 r. nr 26 poz. 306, nr 48 poz. 552, nr 62 poz. 718, nr 88 poz. 985, nr 95 poz. 1041, nr 91 poz. 1009 oraz Dz. U. z 2001 r. nr 45 poz. 497 i nr 89 poz. 971) oraz art. 8 ust. 1, art. 10 ust. 1 i 3, a także art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami: Dz. U. z 1999 r. nr 41 poz. 412 i nr 111 poz. 1279, Dz. U. z 2000 r. nr 12 poz. 136, nr 109 poz. 1157, nr 120 poz. 1268 oraz Dz. U. z 2001 r. nr 14 poz. 124, nr 100 poz. 1085, nr 115 poz. 1229 i nr 154 poz. 1804), Rada Gminy Kampinos uchwala co następuje :

§ 1.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos zatwierdzonym Uchwałą nr XIV/48/86 Gminnej Rady Narodowej Kampinos z dnia 18 grudnia 1986 r. (Dz. Urz. Woj. Stołecznego Warszawskiego z dn. 3 marca 1987 r. nr 2 poz. 26) oraz Uchwałą nr XXI/90/93 Rady Gminy Kampinos z dn. 4 marca 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z dn. 30 kwietnia 1993 r. nr 5 poz. 54) wprowadza się zmiany dotyczące fragmentów wsi **Kampinos**, **Komorów**, **Łazy** i **Strzyżew** oznaczonych na **Rysunkach zmiany planu** będących **Załącznikami nr 1 ÷ 5** do niniejszej uchwały symbolami: **7.1 MN**, **10.1 MN**, **14.6 MN**, **14.7 MN**, **14.8 D**, **14.9 D**, **14.10 D** i **22.1 MNp.**

2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos ustala się:
   1) przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania,
   2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
   3) zasady podziału nieruchomości na działki budowlane,
   4) linie rozgraniczające ulic,
   5) szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :
   1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kampinos o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
   2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące polskie normy, a także dotyczące

obszaru objętego zmianą planu obowiązki i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000, 1 : 2 000 lub 1 : 4 000 stanowiący załącznik do uchwały,
4) **korytarzach elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem graficznym,

4. Na **Rysunkach zmiany planu**, będących jej integralną częścią, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu :

1) granice obszarów objętych zmianą planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) granice korytarzy elektroenergetycznych,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) charakterystyczne wymiary.

§ 2.

Ustala się, że położony we wsi **Kampinos** obszar oznaczony na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **7.1 MN** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) W obszarze dopuszcza się budowę co najwyżej 2 wolnostojących budynków mieszkalnych.
2) Zakazuje się podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem:
   a) scalenia i podziału służącego doprowadzeniu do zgodności z przepisami szczególnymi regulującymi kwestię warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
   b) wydzielenia działki pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi - ul. Partyzantów (w sposób pokazany na **Rysunku zmiany planu**).
3) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).
4) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w porozumieniu z jej właścicielem.

§ 3.

Ustala się, że położony we wsi **Komorów** obszar oznaczony na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 2** do niniejszej uchwały symbolem **10.1 MN** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) Obowiązują następujące szczegółowe zasady wydzielania działek budowlanych w obrębie obszaru:
   a) W trakcie wydzielania jakichkolwiek działek budowlanych należy zgodnie z **Rysunkiem zmiany planu** wydzielić działki pod poszerzenia przyległych do obszaru dróg.
   b) Dopuszcza się wydzielenie w obrębie obszaru co najwyżej 2 działek budowlanych - po jednej od strony drogi wojewódzkiej i od strony drogi gminnej.
   c) Minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 1 500 m^2.
2) Obsługa komunikacyjna wydzielonych w obrębie obszaru działek budowlanych poprzez bezpośrednie zjazdy-wyjazdy realizowane na warunkach zarządcy drogi, odpowiednio:
   a) od drogi wojewódzkiej oznaczonej na **Rysunku zmiany planu** symbolem **1 TD IV** (po jej poszerzeniu w sposób pokazany na **Rysunku zmiany planu**),
   b) od drogi gminnej stanowiącej działkę nr ewid. 238 (po jej poszerzeniu w sposób pokazany na **Rysunku zmiany planu**).
3) W obszarze dopuszcza się budowę co najwyżej 2 wolnostojących budynków mieszkalnych - po jednym na każdej z wydzielonych działek.
4) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).
5) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w porozumieniu z jej właścicielem.

§ 4.

Ustala się, że położony we wsi **Łazy** obszar oznaczony na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 3** do niniejszej uchwały symbolem **14.6 MN** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) Obsługa komunikacyjna obszaru jednym zjazdem-wyjazdem bezpośrednim z przyległej do obszaru drogi powiatowej, realizowanym na warunkach zarządcy drogi.

2) Zakazuje się podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielenia działki pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi powiatowej (zgodnie z **Rysunkiem zmiany planu**).

3) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).

§ 5.

1. Ustala się, że położony we wsi **Łazy** obszar oznaczony na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 4** do niniejszej uchwały symbolem **14.7 MN** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

   1) Obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości w obrębie obszaru:

      a) Wydzielanie działek budowlanych dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu dróg dojazdowych oznaczonych na **Rysunku zmiany planu** symbolami **14.8 D, 14.9 D** i **14.10 D**.

      b) W trakcie podziału nieruchomości w obrębie obszaru na działki budowlane należy zgodnie z **Rysunkiem zmiany planu** wydzielić działki pod poszerzenie przyległej do obszaru od strony zachodniej drogi.

      c) Minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 1 500 m^2.

      d) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu. Pokazany na **Rysunku zmiany planu** liniami przerywanymi podział terenu na działki budowlane jest tylko jednym z możliwych, nieobowiązującym sposobem podziału.

   2) Obsługa komunikacyjna wydzielonych w obrębie obszaru działek budowlanych przylegających do dróg oznaczonych na **Rysunku zmiany planu** symbolami: **14.8 D, 14.9 D** i **14.10 D** - wyłącznie od tych dróg.

   3) Usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek, a ich łączna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.

   4) W obrębie korytarza elektroenergetycznego dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach właściciela linii elektroenergetycznej, (w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej niniejsze

ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują). Wprowadza się obowiązek wykonania na istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (220 kV) tzw. „obostrzeń" w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

5) Warunki realizacji wszelkich budynków w odległości mniejszej niż 100 m od rurociągu produktów naftowych, pokazanego na rys. zmiany planu na północ od obszaru, należy uzgodnić z właścicielem rurociągu.

6) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).

7) Realizacja zagospodarowania na działkach przylegających do drogi oznaczonej na **Rysunku zmiany planu** symbolem **16 TD** uwzględnić musi potrzebę ochrony przed hałasem odkomunikacyjnym poprzez sytuowanie od strony drogi pomieszczeń mniej wrażliwych t. j. kuchni, łazienek, ewentualnych pomieszczeń pomocniczych i. t. p.

8) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w porozumieniu z jej właścicielem.

2. Obszary położone we wsi **Łazy** i oznaczone na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 4** do niniejszej uchwały symbolami: **14.8 D, 14.9 D** i **14.10 D** przeznacza się pod drogi (ulice) dojazdowe oraz ustala się następujące zasady i warunki ich zagospodarowania:

1) Ustala się realizację w obszarach dróg (ulic) jako „publicznych" (w rozumieniu przepisów szczególnych) lub „wewnętrznych - niepublicznych" (w rozumieniu przepisów szczególnych).

2) Realizowane drogi (ulice) składać się powinny z położonej osiowo jezdni o szerokości minimum 5,0 m zakończonej placykiem do zawracania, obustronnych chodników, z pokazanymi na **Rysunku zmiany planu** trójkątnymi ścięciami linii rozgraniczających odpowiadającymi przepisom szczególnym.

3) Dopuszcza się realizację dróg (ulic) jako ciągów pieszo-jezdnych.

4) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów w sposób zgodny z przepisami szczególnymi, z pierwszeństwem dla infrastruktury związanej z funkcją drogi i infrastruktury służącej budownictwu mieszkaniowemu na przyległym obszarze **14.7 MN**.

5) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w porozumieniu z jej właścicielem.

§ 6.

Ustala się, że położony we wsi **Strzyżew** obszar oznaczony na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 5** do niniejszej uchwały symbolem **22.1 MNp** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami z dopuszczeniem także nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej, przy zachowaniu następujących ogólnych zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) Obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości w obrębie obszaru:
   a) wydzielanie działek budowlanych dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z **Rysunkiem zmiany planu**, działek pod poszerzenie przyległych do obszaru od strony północnej, zachodniej i południowej dróg, odpowiednio: wojewódzkiej, powiatowej i gminnej,
   b) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 900 m^2,
   c) w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
   d) pokazany na **Rysunku zmiany planu** liniami przerywanymi podział terenu na działki budowlane jest tylko jednym z możliwych, nieobowiązującym sposobem podziału.
2) Uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice własności, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze" w rozumieniu przepisów szczególnych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej; w przypadku innych obiektów organ ustalający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu może żądać od wnioskodawcy-inwestora przedłożenia „raportu oddziaływania inwestycji na środowisko" odpowiadającego przepisom szczególnym i od wniosków tego raportu (dotyczących zasięgu uciążliwości w stosunku do granic własności) uzależniać decyzję.
3) Zabudowa produkcyjno-usługowa może być realizowana w formie budynków wolnostojących lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, przy czym usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynków produkcyjno-usługowych jak również budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek, a ich łączna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.
4) W obrębie korytarza elektroenergetycznego dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach właściciela linii, (w przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznej niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują). Wprowadza się obowiązek wykonania na istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15 kV) tzw. „obostrzenia" w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

5) Zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług.

6) Obsługa komunikacyjna obszaru bezpośrednimi zjazdami-wyjazdami realizowanymi po jednym na każdą działkę budowlaną - wyłącznie od przyległej do obszaru od strony zachodniej drogi powiatowej, przy czym zjazd - wyjazd do działki przylegającej do skrzyżowania drogi wojewódzkiej (oznaczonej na **Rysunku zmiany planu** symbolem **1 TD IV**) z drogą powiatową (oznaczoną na **Rysunku zmiany planu** symbolem **7 TD V**) usytuowany być może w odległości minimum 25 m od osi tego skrzyżowania.

7) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).

8) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony przed hałasem odkomunikacyjnym poprzez sytuowanie od strony drogi wojewódzkiej i powiatowej pomieszczeń mniej wrażliwych t. j. kuchni, łazienek, ewentualnych pomieszczeń produkcyjno-usługowych i. t. p.

§ 7.

Dla obszarów, o których mowa w **§ 2 ÷ 6** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane w pasach drogowych dróg przyległych do obszarów ustala się docelowe wyposażenie terenów w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) telekomunikacyjną,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową.

2) Dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.

3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych.

4) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, wysokosprawne źródła ciepła, wykorzystujące jako czynnik grzewczy gaz ziemny, energię elektryczną, gaz propan-butan lub olej opałowy o maksymalnej zawartości siarki palnej 0,3%.

5) 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 dla obszaru położonego we wsi **Strzyżew** oznaczonego

na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 5** do niniejszej uchwały symbolem **22.1 MNp** także zasadę, że specyficzne odpady związane z funkcjonowaniem produkcji bądź usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne.

6) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem na odpowiednią oczyszczalnię ścieków.

7) W obszarach oznaczonych symbolami **D** wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające te ścieki do wymaganego przepisami szczególnymi stopnia, umiejscowione przed zrzutem tych ścieków do wód powierzchniowych.

§ 8.

Dla obszarów, o których mowa w **§ 2 ÷ 6** ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury:

1) W obszarze **10.1 MN** w Komorowie zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż **20,0 m** od osi istniejącego w sąsiedztwie obszaru **rowu melioracyjnego**, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i służących ochronie środowiska.

2) W obszarze **14.6 MN** w Łazach zakazuje się realizacji jakichkolwiek robót ziemnych w odległości mniejszej niż **15,0 m** od **pni drzew zabytkowej alei lipowej** Łazy ÷ Zawady przylegającej do zachodniej granicy obszaru.

3) Dla obszarów zabudowy mieszkaniowej **7.1 MN, 10.1 MN, 14.6 MN** i **14.7 MN** ustala się minimalną **powierzchnię biologicznie czynną** (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej) w wielkości **70 %**.

4) W zakresie ochrony dóbr kultury, a w szczególności **stanowisk archeologicznych nr 55-60/11** i **nr 55-60/12** położonych w pobliżu obszaru **22.1 MNp** w Strzyżewie ustala się obowiązek ustanowienia na koszt inwestora w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków ścisłego nadzoru archeologicznego nad wszelkimi pracami ziemnymi związanymi z zagospodarowaniem i zabudową w tym obszarze.

§9.

Dla obszarów objętych niniejszą Uchwałą ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości zero procent.

§ 10.

W granicach obszarów objętych niniejszą Uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos zatwierdzony Uchwałą nr XIV/48/86 Gminnej Rady Narodowej Kampinos z dnia 18 grudnia 1986 r. (Dz. Urz. Woj. Stołecznego Warszawskiego z dn. 3 marca 1987 r. nr 2 poz. 26) oraz Uchwałą nr XXI/90/93 Rady Gminy Kampinos z dn. 4 marca 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z dn. 30 kwietnia 1993 r. nr 5 poz. 54).

§11.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Andrzej Wołczyński