UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY KAMPINOS
z dnia..... 2020r
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos gmina Kampinos

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą nr LIX/266/18 Rady Gminy Kampinos z dnia 26 lutego 2018r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos gmina Kampinos stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos, przyjętego Uchwałą nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008r uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos gmina Kampinos, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały LIX/266/18 Rady Gminy Kampinos z dnia 26 lutego 2018r.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 60%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
4) przeznaczeniu dopuszczalnym -należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
5) terenie- należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem oraz symbolem literowym;
6) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu liniowych obiektów infrastruktury technicznej;
7) usługach –należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

§ 3.1.W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) numer oraz symbol literowy terenu wyróżniający go z pośród innych terenów;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) wymiar w metrach;
6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
7) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia (220 kV),

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5.1.Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:
1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:
1) MN–tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
3) KD-D–tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

3. Dla terenów:
1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się jako powierzchnię użytkową budynku w odniesieniu do działki budowlanej;
2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym WS, KD-D przeznaczenie podstawowe określa się w odniesieniu do terenu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy:
   a) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury;
   b) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bieżącą konserwację, remont lub nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji istniejących budynków;
3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicą obszaru objętego planem;
4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, dla której obowiązują przepisy odrębne;
2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

4) 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;
5) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach przylegających bezpośrednio do drogi wojewódzkiej Nr 580 – droga klasy głównej poza obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
   a) rozwiązań konstrukcyjno–budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
   b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
6) na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do drogi wojewódzkiej Nr 580– droga klasy głównej poza obszarem planu, zakazuje się realizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali;

§ 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
1) wskazuje się na rysunku planu i ustala się ochronę zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych o nr ew: AZP 56-61/1, AZP 56-61/3, AZP 56-61/52, w formie stref ochrony konserwatorskiej;
2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, roboty ziemne, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. 1.Ustala się że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się, że na obszarze planu drogi publiczne oznaczone symbolami KD-D są terenami ogólnodostępnymi o funkcji publicznej dla których obowiązuje:
1) stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie, w szczególności normami,
2) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60º do 120º;
2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 16,0 m;
3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2;
4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) wyznacza się pas technologiczny od linii napowietrznej najwyższego napięcia(220kV) o szerokości po 25,0m od jej osi wyznaczonej na rysunku planu, w ramach którego:
   a) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności lokali i budynków o funkcji mieszkaniowej i związanych z działalnością gospodarczą,

b) warunki lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
c) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;

3) dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS, w szczególności cieków wodnych w tym kanałów melioracyjnych i zbiorników wodnych:
a) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) zakazuje się zabudowy wzdłuż wskazanych na rysunku planu cieków wodnych w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi skarpy cieku,
d) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację;

4) zakazuje się dla całego obszaru planu:
a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
a) ustala się, że na obszarze objętym planem układ dróg publicznych stanowią tereny dróg dojazdowych: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D zapewniające obsługę istniejącego i nowego zagospodarowania,
b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem ciągów pieszo-jezdnych;

2) w zakresie parkowania ustala się:
a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty,
b) minimalne wskaźniki parkingowe określone, jako minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się miejsce postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej,
- dla usług – 1 na każde rozpoczęte 50 m^2powierzchni, ale nie mniej niże 2 miejsca do parkowania na każdy lokal użytkowy,
c) określa się realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 13. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
2) dopuszcza się lokalizowanie tuneli wieloprzewodowych zgodnie z zapisami pkt 1;
3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
6) ustala się minimalne parametry dla sieci:
   a) wodociągowej - DN 90,
   b) kanalizacyjnej:
      - grawitacyjnej – DN 100,
      - tłocznej (ciśnieniowej) – DN 50,
   c) ciepłowniczej - DN 20,
   d) gazowniczej- DN 20,
   e) elektroenergetycznej - 0,4 kV.
7) ustala się dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii maksymalną moc określoną w przepisach odrębnych dla mikroinstalacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych własnych ujęć wody w szczególności studni głębinowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:
1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;
2) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
3) zakazuje się lokalizacji i realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
1) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych odbywać się będzie z nawierzchni utwardzonych, placów, parkingów oraz dachów na terenie działki własnej poprzez wprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych;
2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;
2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
   a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
   b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

§ 15. 1 Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:
1) terenów: 1.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 16.MN- 30%;
2) terenów:2.WS, 4.WS, 7.WS, 11.WS, 14.WS, 17.WS, 18.WS, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D –0%.

§ 16. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w ramach obszaru planu są tereny:1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D.

§ 17. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
1) ustala się kolorystykę i formę elewacji ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, przy czym dopuszcza się;
   a) wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: drewniane, kamienne, ceramiczne, imitujące drewno lub kamień naturalny oraz szklane,
   b) ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej oraz licowej,
   c) ściany drewniane z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;
2) dla dachów ustala się:
   a) pokrycie dachów:
      - gontem drewnianym lub jego imitacją w kolorze czarnym,
      - dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką cementową w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub: brązowym, grafitowym, czarnym, przy czym rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
   b) dopuszcza się realizacje dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalna wegetację roślin;

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 16.MN:
1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   a) przeznaczenie podstawowe– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) przeznaczenie dopuszczalne– usługi, realizowane zgodnie z ustaleniami pkt 2 lit. b,
2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
      - w formie budynków wolnostojących,
      - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6pkt 1, 2i 3,
      - parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 3,
   b) dopuszcza się realizację usług w:
      - wolnostojących budynków wyłącznie na działkach bezpośrednio przylegających do drogi krajowej nr 580 zlokalizowanych na terenach: 1.MN, 3.MN, 5.MN,

- lokalu użytkowym w ramach budynku o przeznaczeniu podstawowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
   - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami lit. d i e,

d) dopuszcza się realizacje jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej;

e) ustala się geometrię dachu –dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30^{o}do 45^{o} włącznie, przy czym dla budynków gospodarczych lub garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 40 ^{o},

f) na działkach bezpośrednio przylegających do terenów WS nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację,

g) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z prawem do przebudowy i remontu,

h) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji paliw na terenie 1.MN z prawem do przebudowy i bieżącego remontu;

3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
   a) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej,
   b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej,
   c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
      - budynków o przeznaczeniu podstawowym oraz dopuszczalnym– 10,5 m,
      - dla istniejących słupów wsporczych napowietrznej linii 220kV – 32,0m,
      - pozostałych obiektów budowlanych, w tym budynków garażowych lub gospodarczych – 5,0m,
   d) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowalnej – 70%,
   e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 30%,
   f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2.
4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
   a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od dróg dojazdowych:1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D lub 9.KD-D zgodnie rysunkiem planu,
   b) dopuszcza się obsługę terenów do czasu realizacji pełnego układu drogowego z istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 580 (droga klasy głównej poza obszarem planu),
   c) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §12 pkt 2.
5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych 2.WS, 4.WS, 7.WS, 11.WS, 14.WS, 17.WS, 18.WS:

1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe– teren wód powierzchniowych śródlądowych;
2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
   a) nakazuje się zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności cieków naturalnych, kanałów i rowów dla których:
      - ustala się zachowanie przebiegu i drożności,
      - zakaz przykrywania, za wyjątkiem realizacji: obiektów i urządzeń drogowych lub technicznych lub kładek pieszych lub pieszo-rowerowych,
   b) dopuszcza się zagospodarowanie terenów jako zieleń naturalna;
3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenów od dróg dojazdowych: 1.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 8.KD-D lub 9.KD-D zgodnie rysunkiem planu,
4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D:

1) W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe -teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2) W zakresie sposobu zagospodarowania:
   a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczający minie mniejszą niż 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dopuszcza się realizację dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych,
   c) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej– 1%.
3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos.

§ 22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kampinos.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Kampinos