

**UCHWAŁA NR LXVII/322/18
RADY GMINY KAMPINOS**

z dnia 9 października 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2018r. poz. 994, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późniejszą zmianą) w związku z uchwałą nr XXII/94/12 Rady Gminy Kampinos z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Komorów, rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr LEX-I.4131.189.2014.RM z dnia 10 grudnia 2014 r. i rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr LEX-I.4131.42.2018.JF z dnia 25 kwietnia 2018 r., stwierdzając zgodność z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos”, Rada Gminy Kampinos uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla wschodniego fragmentu wsi Komorów, położonego na południe od drogi wojewódzkiej nr 580 Sochaczew ÷ Warszawa, oznaczonego na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami : **12.1 KDI, 12.2 KDD, 12.3 KDD, 12.4 KDD, 12.5 KDD, 12.6 KDD, 12.7 KDw, 12.8 KDw, 12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu, 12.14 MNu, 12.15 MNu, 12.16 MNu, 12.17 MNu, 12.18 MNu, 12.19 WS, 12.20 WS, 12.21 WS, 12.22 WS, 12.23 WS i 12.24 EE.**

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 4) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu,
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralnymi częściami są :

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

4. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kampinos,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami),

- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym obszarze na warunkach opisanych w tekście planu,
- 7) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym obszarze,
- 8) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć pokazaną na rysunku planu linię, której położenie uściślono poprzez zamieszczone na tymże rysunku planu charakterystyczne wymiary, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub w kierunku innego elementu zagospodarowania terenu; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz innych detali wystroju zewnętrznego budynku,
- 10) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 11) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć teren, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii i którego granice pokazane zostały na rysunku planu;
- 12) **rowach melioracyjnych** – należy przez to rozumieć widoczne na rysunku planu rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 13) **usługach o charakterze poligonowym** - należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie, przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

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

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami liczbowo - literowymi przypisanymi do poszczególnych terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice pasów technologicznych linii elektroenergetycznych,
- 5) trasy linii elektroenergetycznych 400 kV i 220 kV,
- 6) charakterystyczne wymiary.

6. Pozostałe, nie wymienione w ust. 5, elementy rysunku planu, w tym postulowane linie podziału geodezyjnego, postulowane lokalizacje budynków i postulowane przebiegi dróg poza obszarem objętym planem mają charakter informacyjny i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY
I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW
KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, GABARYTÓW
OBIEKTÓW
I WSKAŹNIKÓW INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 2. 1. Ustala się, że obszary oznaczone na rysunku planu symbolami : 12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu, 12.14 MNu, 12.15 MNu, 12.16 MNu, 12.17 MNu i 12.18 MNu przeznaczone są do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcji podstawowej, zabudowy usługowej - jako funkcji uzupełniającej, a także niezbędnej, obsługującej funkcję podstawową lub uzupełniającą, infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizować w formie budynków mieszkalnych wolnostojących parterowych, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, przy czym ustala się, że:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków wynosić będzie maksymalnie 1,00 m;
 - b) dachy budynków będą dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu;
 - c) wysokość kalenicy budynków wynosić będzie maksymalnie 10,00 m.
- 2) Niezbędne w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomieszczenia gospodarcze i garaże realizować w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących parterowych, przy czym ustala się, że:
 - a) łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) wysokość posadowienia parteru budynków wynosić będzie maksymalnie 0,50 m;
 - c) dachy budynków ustala się jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, pokryte tym samym materiałem, co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - d) wysokość kalenicy budynków wynosić będzie maksymalnie 6,00 m.
- 3) Dopuszczoną w obszarach jako funkcję uzupełniającą zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących, przy czym ustala się, że:
 - a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej wysokość posadowienia parteru budynku wynosić będzie maksymalnie 0,50 m;
 - c) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej jako towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej dach budynku ustala się jako symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, o wysokości kalenicy budynku nie wyższej niż 6,00 m i o pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, z tego samego materiału co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - d) zakazuje się realizacji usług o charakterze poligonowym.
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu innych ustaleń planu.

- 5) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 40%.
- 6) Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy :
 - a) wskaźnik minimalny – 0,05,
 - b) wskaźnik maksymalny – 0,60.

7) Istniejące w obszarach **12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.15 MNu i 12.16 MNu** na dzień uchwalenia planu budynki mieszkalne, gospodarcze, garażowe, inwentarskie i usługowe dopuszcza się do zachowania pomimo, że spełniają tylko niektóre spośród warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem. Budynki te mogą być poddawane zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie w zakresie nie powiększającym stopnia istniejących kolizji z ustaleniami planu.

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

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i zamieszczonymi na nim charakterystycznymi wymiarami, odpowiednio:
 - a) szerokość poszerzenia drogi lokalnej w obszarze **12.1 KDI** – od 1,50 m do 2,00 m,
 - b) szerokość poszerzenia drogi dojazdowej w obszarze **12.5 KDd** – od 2,00 m do 2,50 m oraz trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania,
 - c) szerokość poszerzenia drogi dojazdowej w obszarze **12.6 KDd** – od 3,00 m do 3,50 m oraz trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania,
 - d) szerokość dróg dojazdowych w obszarach **12.2 KDd, 12.3 KDd i 12.4 KDd** – 10,00 m oraz trójkątne poszerzenia w obrębie skrzyżowań.
- 2) W obrębie linii rozgraniczających tych obszarów dopuszcza się realizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni, dróg rowerowych, zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, a także mostów i przepustów w ciągu istniejących w niektórych spośród tych obszarów rowów melioracyjnych.
- 3) W obszarach **12.2 KDd, 12.3 KDd, 12.4 KDd** ustala się realizację jednej jezdni o szerokości 5,00 m ÷ 7,00 m i co najmniej jednostronnego chodnika.

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

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i zamieszczonymi na nim charakterystycznymi wymiarami – 10,00m oraz trójkątne poszerzenia w obrębie skrzyżowań.
- 2) W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego lub jezdni z co najwyżej jednostronnym chodnikiem, zatok parkingowych wzdłuż jezdni, zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów.

4. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** symbolem **12.24 EE** przeznaczony jest pod realizację elektroenergetycznych obiektów i urządzeń budowlanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) W obrębie linii rozgraniczających tego obszaru, oprócz elektroenergetycznych obiektów i urządzeń budowlanych, dopuszcza się realizację zatoki parkingowej na co najwyżej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, zieleni o funkcjach estetycznych, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów.
- 2) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy elektroenergetycznych obiektów i urządzeń budowlanych w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na maksymalnie 10%.
- 3) Ustala się wskaźniki intensywności zabudowy :

- a) wskaźnik minimalny – 0,0005,
 - b) wskaźnik maksymalny – 0,10.
- 4) Maksymalną wysokość elektroenergetycznych obiektów i urządzeń budowlanych w obszarze ustala się na 13,5 m.
5. Ustala się, że obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: **12.19 WS, 12.20 WS, 12.21 WS, 12.22 WS i 12.23 WS** przeznaczone są pod wody śródlądowe, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:
- 5) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu nakazuje się utrzymanie istniejących w obszarach rowów melioracyjnych z dopuszczeniem odbudowy, rozbudowy i przebudowy tych rowów oraz ich skanalizowania.
 - 6) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu w obszarach dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, w tym stawów rekreacyjnych, a także obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

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

- 1) W obszarach objętych planem, ze względu na położenie tych obszarów w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, budowa jakichkolwiek obiektów budowlanych i sposób zagospodarowania terenu spełniać muszą wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Za wyjątkiem spełniających wymogi przepisów odrębnych obiektów i urządzeń łączności publicznej i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w obszarach zakazuje się realizacji obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 3) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami : **12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu, 12.14 MNu, 12.15 MNu, 12.16 MNu, 12.17 MNu i 12.18 MNu** nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczona w tych obszarach zabudowa usługowa jako funkcja uzupełniająca nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny.
- 4) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu, 12.14 MNu, 12.15 MNu, 12.16 MNu, 12.17 MNu, 12.18 MNu i 12.24 EE** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do powierzchni działki budowlanej) ustala się w wielkości 70.
- 5) W odniesieniu do rowów melioracyjnych w obszarach: **12.19 WS, 12.20 WS, 12.21 WS, 12.22 WS i 12.23 WS**, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, ustala się :
 - a) w przypadku zachowania rowu melioracyjnego jako otwartego ogrodzenie biegnące wzdłuż tego rowu winno być odsunięte od rowu na odległość nie mniejszą niż 1,50 m;
 - b) realizacja ogrodzenia w miejscu krzyżowania się tego ogrodzenia z istniejącym rowem melioracyjnym otwartym musi uwzględnić wykonanie w ogrodzeniu przejść dla drobnej fauny (ssaków, płazów i gadów) - w osi rowu, a także obustronnie wzdłuż jego skarp.
- 6) Ustala się wykorzystywanie do celów grzewczych : odnawialnych źródeł energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła), kotłów opalanych gazem, kotłów olejowych opalanych olejem opałowym lekkim, urządzeń grzewczych na paliwo stałe (drewno o wilgotności w stanie roboczym do 20% lub węgiel kamienny w którym udział masowy węgla kamiennego o uziarnieniu 0÷3 mm wynosi nie więcej niż 15%) lub elektrycznych urządzeń grzewczych.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

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

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.
- 2) Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.9 MNu, 12.10 MNu, 12.11 MNu, 12.12 MNu, 12.13 MNu, 12.14 MNu, 12.15 MNu, 12.16 MNu, 12.17 MNu i 12.18 MNu** ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w tych obszarach :
 - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 1000 m²;
 - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 18,0 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien się zawierać pomiędzy 70^o a 110^o.

Rozdział 5.

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

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

- 1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy Kampinos sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych, ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci :
 - a) wodociągową, uwzględniającą także konieczność zapewnienia odpowiedniej (wynikającej z przepisów odrębnych) ilości wody dla celów gaśniczych o średnicy przewodów minimum 90 mm,
 - b) kanalizacji sanitarnej (grawitacyjnej lub ciśnieniowej) o średnicy przewodów minimum 40 mm,
 - c) kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów minimum 0,1 m,
 - d) elektroenergetyczną (napowietrzną lub kablową) i oświetleniową,
 - e) telekomunikacyjną kablową (w tym światłowodową),
 - f) gazową średniego ciśnienia o średnicy przewodów minimum 32 mm, przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) W obszarach dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych z ich okresowym wywozem na przystosowaną do tego oczyszczalnię ścieków - w okresie przejściowym.
- 3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu w obrębie obszarów dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb, przy czym urządzenia i sieci tej infrastruktury lokalizować należy w pasach drogowych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, a także w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi wzdłuż tych dróg.
- 5) W uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 4, t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz obszarów, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 6) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie terenu objętego niniejszym planem infrastrukturą techniczną, należy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej.
- 7) W trakcie realizacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących melioracyjnych urządzeń drenarskich. W przypadku zaistnienia kolizji nowego zagospodarowania z tymi urządzeniami, należy kolidujące melioracyjne urządzenia drenarskie przebudować w zakresie umożliwiającym

niezakłócone funkcjonowanie drenowania także na gruntach rolnych nie obejmowanych niniejszym planem i przy poszanowaniu przepisów odrębnych.

- 8) Wprowadza się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg oraz zabudowanych i utwardzonych fragmentów działek budowlanych według wymagań przepisów odrębnych.
- 9) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Kampinos, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), związane z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 10) Ustala się docelowe zaopatrzenie obszarów w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach przepisów odrębnych.
- 11) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszarów z napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (0,4 kV), biegnącej na fragmentach terenu objętego planem,
 - b) budowę linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV) i stacji transformatorowej 15kV/0,4kV zlokalizowanej w obszarze **12.24 EE**,
 - c) budowę linii elektroenergetycznych niskiego napięcia i oświetleniowych stosownie do potrzeb.
- 12) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci, stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych.
- 13) W zakresie rowów melioracyjnych w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami : **12.19 WS, 12.20 WS, 12.21 WS, 12.22 WS i 12.23 WS**, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, ustala się:
 - a) dopuszcza się możliwość odbudowy, rozbudowy i przebudowy rowów melioracyjnych, także w powiązaniu z budową przepływowych stawów rekreacyjnych;
 - b) dopuszcza się możliwość skanalizowania rowów melioracyjnych lub ich fragmentów;
 - c) wszelkie roboty budowlane związane z istniejącymi rowami melioracyjnymi mogą się odbywać pod warunkiem ochrony terenów sąsiednich przed zalaniem lub podtopieniem;
 - d) dopuszcza się traktowanie rowów melioracyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych (w tym także ujmowanych w systemy kanalizacyjne) pod warunkiem zapewnienia właściwej ich przepustowości na całym odcinku rowu poniżej miejsca zrzutu tychże wód opadowych i roztopowych;
 - e) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację;
 - f) w przypadku zachowania rowu melioracyjnego jako otwartego zakazuje się wykonywania w obrębie rowu oraz w jego pobliżu robót i czynności, które mogą powodować osuwanie się gruntu, a także uszkodzenie, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości rowu.
- 14) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przylegających do dróg publicznych bądź poszerzeń dróg publicznych istniejących lub wyznaczonych niniejszym planem zapewnią zjazdy bezpośrednie - istniejące lub realizowane według potrzeb;
 - b) dostęp do dróg publicznych dla działek budowlanych nie przylegających do dróg publicznych bądź poszerzeń dróg publicznych istniejących lub wyznaczonych niniejszym planem należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne, wyznaczone niniejszym planem.
- 15) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny.

- 16) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa usługowa, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, przy dotrzymaniu minimalnych wskaźników - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m².
- 17) W trakcie realizacji miejsc parkingowych w liczbie co najmniej 6 należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie (proporcji) wynikającej z przepisów odrębnych w stosunku do ogólnej liczby miejsc parkingowych.
- 18) Elementy komunikacji służące pieszym w pomieszczeniach usługowych oraz dojścia do budynków z pomieszczeniami usługowymi należy przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU.

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

- 1) W pokazanych na rysunku planu pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, odpowiednio, 400 kV relacji Ołtarzew ÷ Płocko szerokości 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii) i 220 kV relacji Mory ÷ Podolszyce o szerokości 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii) ustala się:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
 - c) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
 - d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m dla linii 220 kV oraz 7,0 m dla linii 400 kV, licząc od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego do korony;
 - e) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;
 - f) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej (obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna o napięciu, odpowiednio, 400 kV lub 220 kV zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii);
 - g) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu, przy czym realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.
- 2) W pokazanych na rysunku planu pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach przepisów odrębnych regulujących sprawy odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.
- 3) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu ustala się maksymalną łączną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych na działce budowlanej w wielkości 150 m².

Rozdział 7.

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

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

Rozdział 8. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Traci moc uchwała nr LVII/258/14 Rady Gminy Kampinos z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Komorów w gminie Kampinos, unieważniona częściowo rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr LEX-I.4131.189.2014.RM z dnia 10 grudnia 2014 r..

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kampinos.

Przewodniczący Rady Gminy


mgr Piotr Popowski