UCHWAŁA NR LXVII/323/18
RADY GMINY KAMPINOS

z dnia 9 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Budki Żelazowskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w związku z Uchwałą Nr XXII/95/12 Rady Gminy Kampinos z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Budki Żelazowskie, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Budki Żelazowskie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Budki Żelazowskie, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Budki Żelazowskie, zwany dalej „planem", składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;

11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

13) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

14) określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. Na obszarze objętym planem nie występują i nie ustala się obiektów ani obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami złożonymi z oznaczenia cyfrowo-literowego;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa techniczna elektroenergetycznych linii średniego napięcia i najwyższych napięć;

6) wymiary w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 2 m oraz przy termomodernizacji budynku, jednak nie więcej niż o 30 cm;

3) nośniku informacyjnym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia niosące treści związane z usługami publicznymi, systemem informacji miejskiej, orientacji turystycznej informacją społeczno-kulturalną oraz oznaczenia i znaki informujące o obiektach użyteczności publicznej, terenach i obiektach chronionych lub strefach ochronnych, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć główny planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który obejmuje co najmniej 60% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie musi obejmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż przeznaczenie podstawowe, który je uzupełnia, i który nie przekracza 40% dopuszczonej powierzchni zabudowy na działce, lub w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej przeznaczenie nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony cyfrowo-literowym symbolem terenu;

8) urządzeniu grupującym szyldy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe eksponujące więcej niż jeden szyld, o łącznej powierzchni szyldów do 3 m^2;

9) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących usług nieuciążliwych – MNU;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MN/U;

4) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – KDZ;

5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;

6) tereny dróg wewnętrznych – KDW.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu", w którym cyfry oznaczają numer kolejnego terenu a występujące po nich litery oznaczają przeznaczenie terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg po kolejnym numerze terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ i KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, związanych z budową i utrzymywaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów i urządzeń grupujących szyldy na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i MN/U, przy czym:

   a) lokalizowanie szyldów i urządzeń grupujących szyldy wyłącznie na ogrodzeniach i elewacjach budynków w poziomie parteru,

   b) maksymalna powierzchnia szyldu 1,5 m^2,

   c) szyldy i urządzenia grupujące szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą wykraczać ponad najwyższy punkt ogrodzenia,

   d) powierzchnia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy umieszczanego na elewacji budynku nie może przekroczyć 5% powierzchni tej elewacji,

   e) na terenie oznaczonym symbolem MN/U dopuszcza się lokalizację szyldów wolno stojących o maksymalnej wysokości 3 m od poziomu terenu i powierzchni do 3 m^2,

   f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się jeden szyld wolno stojący i jeden szyld lub jedno urządzenie grupujące szyldy na ogrodzeniu lub elewacji budynku;

2) zasady w zakresie realizacji ogrodzeń:

   a) sytuowanie ogrodzeń od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ w odległości minimum 1,5 m od północnej linii rozgraniczającej drogi,

   b) realizacja ogrodzeń od strony pozostałych dróg publicznych i dróg wewnętrznych nie przekraczając linii rozgraniczających terenów grodzonych nieruchomości,

   c) wysokość ogrodzenia od terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych – maksymalnie 1,8 m mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,

   d) ustala się realizację ogrodzeń ażurowych, przy czym powierzchnia pełna nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia liczonej po obrysie zewnętrznym jego krawędzi,

   e) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, prefabrykowanych przęseł lamelowych oraz płyt z blachy,

   f) forma ogrodzeń z uwzględnieniem § 6 pkt 2 lit. a;

3) dla zabudowy ustala się kolorystykę i formę elewacji:

a) kolorystyka ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beży lub żółcieni o niskim nasyceniu barw, odpowiadająca systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,

b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe drewniane, kamienne, ceramiczne i imitujące drewno lub kamień naturalny,

c) dopuszcza się ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej oraz licowej,

d) dopuszcza się ściany drewniane z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;

4) dla zabudowy ustala się dachy:

a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

b) dla zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,

c) pokrycie dachów: gont drewniany lub jego imitacja w kolorze czarnym, dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i MN/U jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi usług i sieci telekomunikacyjnych.

3. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m^2,

c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, przy czym nie obowiązują ustalenia ust. 1 pkt 4 lit. c,

d) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę ścian w odcieniach bieli, szarości, beży lub żółcieni, o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020 czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 10% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie ochrony środowiska:

a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
- remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii najwyższych napięć NN 400 kV, a w przypadku jej likwidacji również odbudowy, lub budowy nowej linii elektroenergetycznej po jej śladzie, w tym wielotorowej, wielonapięciowej,

b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

- obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem, w tym budowy nowej linii elektroenergetycznej po śladzie istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii najwyższych napięć NN 400 kV, jako wielotorowej, wielonapięciowej,
- zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i MN/U, dopuszczonej niniejszym planem,

c) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia,

d) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska, w granicach którego położony jest cały obszar planu oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), którego granicę wskazano na rysunku planu, poprzez:
- zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
- zakaz składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,

e) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów oznaczonych symbolami MNU i MN/U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

f) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,

g) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

2) w zakresie ochrony przyrody w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, której granice wskazano na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:

a) zakaz realizacji ogrodzeń szczelnych i zakończonych ostrymi elementami oraz podmurówek, przy czym dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń z podmurówkami pod warunkiem realizacji przepustów umożliwiających migracje dziko żyjących zwierząt, z zachowaniem następujących wymagań:
- minimalny wymiar przepustu – 10 cm x 10 cm,
- przepusty muszą stanowić minimum 50% długości ogrodzenia lub być rozlokowane maksymalnie co 2 m na całej długości ogrodzenia,

b) zakaz wprowadzania inwazyjnych gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem,

c) zakaz dokonywania trwałych zniekształceń rzeźby terenu, z wyjątkiem prac ziemnych związanych z posadowieniem budynku oraz budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

e) zakaz organizowania rajdów motorowych i samochodowych;

3) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się:

a) nakaz stosowania jednolitych rozwiązań dla całego budynku w zakresie:

- kolorystyki stolarki okiennej,
- kolorystyki i formy elewacji,
- kolorystyki i rodzaju dachu,

b) nakaz stosowania jednorodnej kolorystyki elewacji i dachów dla wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD;
2) lokalizowanie obiektów małej architektury na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów na obszarze planu lub w obrębie poszczególnych przestrzeni o funkcji publicznej;
3) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

2. Ustala się nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
2) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, wiat komunikacji publicznej i nośników informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
3) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

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

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu poprzez określenie:

1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 12;
7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z § 5;
9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z § 5.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. W zakresie zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów odrębnych ustala się:

1) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;

2) w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 6 pkt 2 planu;

3) wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. W obszarze objętym planem nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU i MN/U– 1000 m ^{2};

2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU i MN/U – 20 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU i MN/U – od 75° do 120°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Wskazuje się na rysunku planu przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400 kV i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV.

2. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę techniczną:

1) napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400 kV, o szerokości 80 m, tj. 40 m od osi po obu stronach linii;

2) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV, o szerokości 12 m, tj. 6 m od osi po obu stronach linii.

3. W strefie technicznej, o której mowa w ust. 2 obowiązuje:

1) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) realizacja zabudowy z uwzględnieniem zakazów i dopuszczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

4. W przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć NN 400 kV lub napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV strefa techniczna dla zlikwidowanej linii przestaje obowiązywać.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:

1) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD zapewniają obsługę komunikacyjną terenów położonych w granicach planu oraz poza planem;

2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW zapewniają obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, stanowiąc dostęp działek budowlanych do dróg publicznych;

3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;

4) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w sposób następujący:

a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla usług minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na lokal użytkowy,

c) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze działki budowlanej.

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 40 mm, przy czym średnice przewodów wodociągowych, na których przewiduje się instalację hydrantów, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,

d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych,

c) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

d) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 100 mm,

e) dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

f) lokalizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

g) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,

h) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, lub do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,

j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,

b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,

d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;

4) zaopatrzenie w ciepło:

a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

b) dopuszcza się stosowanie pompy ciepła lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz rozbudowa i budowa systemu infrastruktury elektroenergetycznej:

a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,

b) realizacja nowych sieci niskiego i średniego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,

c) dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii najwyższych napięć NN 400 kV, oraz jej odbudowę lub budowę nowej linii elektroenergetycznej po jej śladzie, w tym wielotorowej, wielonapięciowej, pod warunkiem, że jej strefa techniczna będzie się zawierać w granicach strefy technicznej wskazanej na rysunku planu,

d) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,

e) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego;

6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) oraz dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 ust 2.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,

b) lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,

c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,

g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,

j) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10 m,
- pozostałych obiektów – 5 m;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNU i 2MNU, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe - w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy lub usługowy lub w formie budynków wolno stojących,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 10 m,
- pozostałych obiektów – 5 m;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ^{2};

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe - w formie wolno stojącej,

b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno-usługowy lub usługowy lub w formie budynków wolno stojących,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,

f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,

g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 1,

i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – 10 m,
- pozostałych obiektów – 5 m,

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ^{2};

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ i 2KDZ, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się realizację chodnika w liniach rozgraniczających drogi,

c) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi,

d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD - zmienna od 5 m do 10 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD - zmienna od 7 m do 10 m (w granicach planu), zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się realizację oświetlenia w liniach rozgraniczających drogi,

c) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) drogi oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW należy zakończyć placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 14.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU i MN/U – 15%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 15.
Postanowienia końcowe

§ 22. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Piotr Popowski