



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI ZAWADY, GMINA KAMPINOS

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**SPORZĄDZIŁ:**

Wójt Gminy Kampinos

**OPRACOWANIE:**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
ul. Targowa 45  
03 – 728 Warszawa

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2021

**UCHWAŁA NR...../21  
RADY GMINY KAMPINOS  
z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zawady,  
gmina Kampinos**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922), w związku z Uchwałą Nr XXVII/172/20 Rady Gminy Kampinos z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zawady, gmina Kampinos, Rada Gminy Kampinos uchwala co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zawady, gmina Kampinos 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zawady, gmina Kampinos, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zawady, gmina Kampinos, 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;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 5) wymiary w metrach.

§ 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 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, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, jednak nie więcej niż o 1,5 m oraz schody zewnętrzne i pochylnie;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu.

§ 4.1. Ustala się następujące symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren drogi wewnętrznej – **KDW**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące przed nimi cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń;
- 2) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolem **MN** wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego, przy zachowaniu dla budynków następujących warunków:
  - a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m, z dopuszczeniem ustalonym w § 5 pkt 2,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego budynku – 25 m<sup>2</sup>,
  - c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 10°, przy czym nie obowiązują ustalenia § 13 pkt 2 lit. k.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
  - a) dróg i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
  - zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - zakaz wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do ziemi,
  - zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 5) 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;
- 6) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
- 7) 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.

**§ 7.** 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 § 9;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 8.** 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MN:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – od 85° do 95°.

2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW** zapewnia obsługę komunikacyjną terenów położonych w obszarze planu, a także poza obszarem planu stanowiąc dostęp działek budowlanych do dróg publicznych;

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

2. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów na jeden lokal mieszkalny.

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

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

b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej,

c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,

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, wód opadowych i roztopowych:

a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i 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) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej,

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

e) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej,

f) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu drogi do sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej, 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,

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

- roztopowych z działek budowlanych do ziemi, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- h) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci projektowanych w granicach planu oraz położonych poza granicami planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej,
  - c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 110 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 wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatrową,
  - 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 całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej,
  - d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatrową;
- 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej,
  - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5.
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.

**§ 11.** 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.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalania szczegółowe**

§ 13. 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 – 60% działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,03,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
    - pozostałe obiekty – 5 m,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
    - budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe – 1,
  - k) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, lub z blachy płaskiej w kolorze czarnym matowym lub grafitowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - l) elewacje zewnętrzne:

- kolorystyka ścian tynkowanych 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,
  - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych,
- m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, w szczególności w zakresie kształtu dachów dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem linii zabudowy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 9;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10.

**§ 14.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 3,3 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogę 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 jezdnią;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 10.

### **Rozdział 3**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 15.1.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Kampinos.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla części wsi Zawady, gmina Kampinos**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Kampinos w dniu 17 września 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXVII/172/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zawady, gmina Kampinos.

Obszar opracowania o powierzchni ok. 1,85 ha, znajduje się we wsi Zawady, w południowej części gminy Kampinos, w pobliżu drogi gminnej nr 410329W. Teren ten w większości jest objęty obowiązującą Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos, zatwierdzoną Uchwałą Nr XXII/238/02 Rady Gminy w Kampinosie z dnia 20 czerwca 2002 r. Został on przeznaczony w ww. dokumencie pod zabudowę rekreacyjno-letniskową.

Obszar opracowania jest częściowo zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą oraz zabudową rekreacji indywidualnej, znikome fragmenty stanowią użytki leśne. Sąsiedztwo obszaru objętego planem stanowią od zachodu las, od wschodu las i zadrzewienia, od południa tereny rolnicze, od północy zadrzewienia i droga gminna. Możliwości zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja zabudowy są ograniczone ze względu na występowanie lasu w sąsiedztwie analizowanego obszaru oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia przebiegającej na południu obszaru objętego planem. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w projekcie planu uwzględniają powyższe ograniczenia. Wyznaczono je 12 m od granicy lasu, a w przypadku linii zabudowy sytuowanych w sąsiedztwie działki ew. o nr 6/9, położonej pomiędzy terenami oznaczonymi w projekcie planu symbolami 1MN i 2MN – 4 m od granicy lasu, zgodnie z § 271 ust. 8a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (na ww. działce obowiązuje plan miejscowy, w którym została ona przeznaczona pod zabudowę rekreacyjno-letniskową).

Obszar opracowania nie posiada w pełni wykształconych sieci infrastruktury technicznej, jest podłączony do sieci wodociągowej, natomiast nie jest wyposażony w sieć kanalizacji sanitarnej.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos przyjętym Uchwałą Nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r., przedmiotowy obszar jest wskazany w zdecydowanej większości jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostała znikoma część została oznaczona jako las. Ustalenia przyjęte w planie spełniają aktualną politykę przestrzenną Gminy wyrażoną w studium. Zgodnie z treścią kierunków zagospodarowania przestrzennego, na rysunku studium nie wskazano wszystkich dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, a przedmiotowe tereny budowlane wyznaczone w tym dokumencie wymagają zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Ponadto w studium dopuszczono precyzowanie w planach miejscowych linii podziału rozdzielających poszczególne obszary o różnych funkcjach, z uwzględnieniem szczegółowych uwarunkowań w zakresie fizjografii terenu, stanu zabudowy i

zagospodarowania, stosunków własnościowych, wniosków mieszkańców oraz organów uzgadniających i opiniujących projekt planu. Ustalono, że warunek harmonijnego ukształtowania przestrzeni jest nadrzędny przy rozstrzyganiu na etapie sporządzania planu miejscowego o rozmieszczeniu funkcji, jak również cechach i wskaźnikach zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ponadto należy mieć na uwadze, że droga wyznaczona w planie stanowi kontynuację wydzielonej ewidencyjnie drogi - dojazd do istniejącej zabudowy położonej w granicach planu.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, dobra kultury współczesnej, ani inne tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie występują także obszary przestrzeni publicznych.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren drogi wewnętrznej. Część działek przeznaczonych w planie pod ww. drogę wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, zdiagnozowano także występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Kampinos ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały.

Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922) w zakresie

odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy Kampinos, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni oraz stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021, poz. 247, 784, 922, 1211, 1551).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od ..... r. do ..... r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu ..... r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęły ..... uwagi, z których ..... zostało przez Wójta Gminy Kampinos uwzględnionych, ..... zostało uwzględnionych częściowo, a ..... nieuwzględnionych.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021, poz. 247, 784, 922, 1211, 1551). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą.

Rada Gminy Kampinos, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, 784, 922), podjęła w dniu 26 września 2016 r. Uchwałę Nr XXXIV/154/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos. Zgodnie z ww. uchwałą uznano, że obowiązujące plany miejscowe spełniają wymogi przepisów prawa i nie wymagają zmiany w tym zakresie. Stwierdzono także potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującym studium.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności przeznaczeń terenów, tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi wewnętrznej.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że saldo wpływów i wydatków w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zawady, gmina Kampinos, może być niekorzystne dla budżetu Gminy, jednak w marginalnym wymiarze. Prognozowane potencjalne straty z tytułu podatku od nieruchomości mają niewielki

wymiar i dotyczą okresu rocznego. Ponadto należy mieć na uwadze, że ustalenia planu nie generują kosztów dla Gminy Kampinos z tytułu realizacji zadań własnych gminy.

Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.