

**UCHWAŁA NR LX/275/18
RADY GMINY KAMPINOS**

z dnia 26 marca 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 2017 r. poz. 1875, 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 i rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr LEX-I.4131.189.2014.RM z dnia 10 grudnia 2014 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, 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; 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 melioracji wodnych szczegółowych 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 obszaru 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) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu w obszarach **12.10 MNu**, **12.15 MNu** i **12.16 MNu** dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, o szerokości pasa drogowego tych dróg minimum 8,00 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego tych dróg w obrębie skrzyżowań z drogami publicznymi i wzajemnie ze sobą o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5,00 m. W przypadku realizacji drogi wewnętrznej bez przejazdu („ślepej”) dłuższej niż 60,0 m należy ją zakończyć placikiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m.

8) W przypadku budynku na działce budowlanej przylegającej do drogi wewnętrznej, nie wyznaczonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, odległość tego budynku od granicy pasa drogowego tejże drogi ustala się na minimum 5,00 m.

9) 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 urządzeń elektroenergetycznych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

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:

1) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu nakazuje się utrzymanie istniejących w obszarach rowów melioracyjnych z dopuszczeniem odbudowy, rozbudowy i przebudowy tych rowów oraz ich skanalizowania.

- 2) 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 i 12.18 MNu** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do działki budowlanej) ustala się w wielkości 60.
- 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° a 110°.

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 bądź dopuszczone do realizacji w oparciu o ustalenia planu.
- 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 należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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 stały pobyt ludzi;
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały 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.

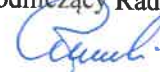
PRZEPISY KOŃCOWE

- § 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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Komorów.

sporządzone w oparciu i w wykonaniu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej w skrócie UPZP

Opis przedmiotu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Kampinos we wsi Komorów dotyczy zwartego terenu położonego na południe od drogi wojewódzkiej nr 580 Sochaczew ÷ Warszawa, przy drodze gminnej Komorów ÷ Kwiatkówek, stanowiącego obszar oznaczony na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do projektu uchwały przyjmującej plan, symbolami urbanistycznymi : 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. Na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się realizację osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej jako towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyodrębnieniem niezbędnej sieci dróg publicznych i wewnętrznych oraz z wyodrębnieniem istniejących rowów melioracyjnych. Projekt planu powstał w wykonaniu uchwały 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 z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego nr LEX-I.4131.189.2014.RM z dnia 10 grudnia 2014 r., które częściowo uchyliło miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony dla przedmiotowego terenu uchwałą nr LVII/258/14 Rady Gminy Kampinos z dnia 13 listopada 2014 r.. Ponieważ na w/wym. rozstrzygnięcie nadzorcze Gmina Kampinos nie złożyła skargi do sądu administracyjnego to zgodnie z art. 28 ust. 2 UPZP pierwotny projekt planu został w niezbędnym zakresie poprawiony i poddany uzupełniającej procedurze planistycznej, adekwatnej do skali dokonanych poprawek. W/wym. rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego nr LEX-I.4131.189.2014.RM z dnia 10 grudnia 2014 r. mocno utrudniło korzystanie z niezakwestionowanej przez nie części planu, którego dotyczyło, a także w praktyce uniemożliwiło poprawienie planu w taki sposób, aby uzyskać zgodny z zasadami prawidłowej legislacji, spójny i logiczny plan zagospodarowania całego terenu, dla którego wolą rady gminy Kampinos miał on być sporządzony. Dlatego też niniejszy projekt planu jest dokumentem całościowym, który obejmie nie tylko fragmenty pozbawione planu w efekcie w/wym. rozstrzygnięcia nadzorczego, ale zastąpi także (uchyli) plan obowiązujący w jego niezakwestionowanych przedmiotowym rozstrzygnięciem nadzorczym fragmentach.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 UPZP.

Projekt uwzględnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy jak wyżej w następujący sposób:

Wobec powyższego nie występowała konieczność formułowania w Projekcie jakichś specjalnych ustaleń służących ochronie walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru nim objętego

3) Projekt czyni także zadość **wymaganiom ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

W zakresie ochrony środowiska Projekt przewiduje zakaz lokalizowania na obszarze objętym Projektem obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” oraz „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych, tj. na dzień uchwalenia Projektu – przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ponadto zakazano w projekcie wykraczania uciążliwości obiektów budowlanych, dopuszczonych do realizacji na obszarze objętym Projektem, na tereny sąsiadujące, będące własnością osób „trzecich”.

W zakresie ochrony środowiska oraz gospodarowania wodami pokreślić też należy, że na etapie uzyskiwania uzgodnień oraz opinii do Projektu, żaden organ właściwy w sprawach ochrony środowiska nie wniósł zastrzeżeń do treści Projektu.

Z kolei wszelkie grunty rolne znajdujące się na obszarze objętym Projektem stanowią użytki rolne klas niższych niż klasa III. Tym samym, zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt. 1) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych niestanowiących użytków rolnych klas I-III nie wymagało uzyskania zgody ministra właściwego w sprawach rolnictwa i rozwoju wsi. Wobec powyższego w Projekcie odstąpiono od formułowania ustaleń dla potrzeb ochrony gruntów rolnych.

4) W zakresie wymagań **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w Projekcie nie formułowano ustaleń służących uwzględnieniu potrzeby takiej ochrony, gdyż na obszarze objętym Projektem nie występują zabytki lub dobra kultury współczesnej.

5) W Projekcie uwzględniono wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.** Ustalenie w Projekcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg publicznych w odległości wynikającej z uwzględnienia przepisów o minimalnej odległości sytuowania obiektów budowlanych od dróg publicznych, przewidzianych w przepisach odrębnych jest rozwiązaniem, które niewątpliwie spełnia wymagania ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia (o tym, że określenie odpowiedniej odległości od drogi publicznej stanowi o uwzględnieniu wymagań bezpieczeństwa – A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz, Art. 1. [w:] *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, wyd. II. Wolters Kluwer, 2016). Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, a także nakaz przystosowania związanych z usługami ciągów pieszych dla potrzeb tychże osób niepełnosprawnych, stanowi z kolei o uwzględnieniu potrzeb tych osób. Ponadto Projekt uwzględnia także wymagania w zakresie ochrony zdrowia skoro przewiduje

Ograniczenia prawa własności wprowadzone przez Projekt należało ocenić jako konieczne, proporcjonalne oraz właściwe dla osiągnięcia zgodnych z prawem celów.

W szczególności nie stanowi nadmiernego ograniczenia prawa własności wyznaczenie terenów pod niezbędne drogi publiczne lub poszerzenia istniejących dróg publicznych, a także wyznaczenie wzdłuż dróg nieprzekraczalnych linii zabudowy, czy też nieliczne zakazy (o których mowa wyżej) służące ochronie tzw. „wyższych wartości”.

Ponadto po wyłożeniu Projektu do publicznego wglądu, a także po upływie terminu wyznaczonego na składanie ewentualnych uwag do tegoż Projektu, żadne uwagi, w tym uwagi pochodzące od właścicieli nieruchomości objętych Projektem, nie wpłynęły. To także jest pośrednim dowodem na uwzględnienie w projekcie potrzeby ochrony prawa własności nieruchomości położonych w obszarze nim objętym.

- 8) Projekt uwzględnia także **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**, a dowodem na to jest uzgodnienie Projektu bez zastrzeżeń przez organ wyspecjalizowany - Wojewódzki Sztab Wojskowy.
- 9) **Potrzeby interesu publicznego** zostały w Projekcie uwzględnione poprzez wyznaczenie terenów pod niezbędne drogi publiczne lub poszerzenia istniejących dróg publicznych, przyjęcie ustaleń mających na celu zachowanie i ochronę istniejącej infrastruktury technicznej i dopuszczenie możliwości budowy i rozbudowy takiej infrastruktury (sieci i urządzeń, w tym systemów łączności publicznej).
- 10) Projekt uwzględnia także potrzeby w zakresie **rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych** poprzez dopuszczenie realizacji sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, które będą potrzebne w obrębie obszaru objętego Projektem. Projekt uwzględnia tym samym wymagania wynikające z brzmienia art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. *o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych*, zgodnie z którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 11) W pracach nad Projektem zapewniono **udział społeczeństwa**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu oraz o możliwości składania do niego wniosków zarówno w formie pisemnej (na adres Urzędu Gminy Kampinos), ustnej do protokołu (w Urzędzie Gminy Kampinos), jak i za pomocą poczty elektronicznej na wskazany w ogłoszeniu adres e-mail;
 - b) zamieszczenie ogłoszenia o wyłożeniu Projektu do publicznego wglądu (także w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kampinos);
 - c) zapewnienie społeczeństwu możliwości uczestniczenia w wyznaczonej na dzień 24 stycznia 2018 r. dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w Projekcie;
 - d) zapewnienie możliwości składania uwag do wyłożonego Projektu zarówno w formie pisemnej (na adres Urzędu Gminy Kampinos), ustnej do

które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego projektem planu osiedla, będą finansowane ze środków budżetowych gminy Kampinos, kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:

- limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
- istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami,
- wpływ przedmiotowego Projektu (po jego wejściu w życie) na finanse publiczne, w tym budżet gminy, będzie także dodatni (zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości, wpływy z tzw. „renty planistycznej”).

Powyższe potwierdziła dołączona do projektu planu „*Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego*”, sporządzona w dacie 16 września 2014 r przez mgr inż. Grzegorza Siekowskiego.

Zapewne część kosztów związanych z uzbrojeniem terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz z przebudową istniejącej infrastruktury (zwłaszcza tej nie należącej do zadań własnych gminy), pokryją także przyszli inwestorzy oraz podmioty będące gestorami sieci infrastruktury technicznej, a więc w tej części wydatki na ten cel nie będą obciążały budżetu gminy.

Wniosek końcowy uzasadnienia.

Biorąc powyższe argumenty pod uwagę nie sposób nie dojść do konkluzji, że **zasadne jest przedłożenie Radzie Gminy Kampinos do uchwalenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Komorów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków tego planu i prognozą skutków finansowych jego uchwalenia dla budżetu gminy.**

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Piotr Popowski