

UCHWAŁA NR LIV/248/10
RADY GMINY KAMPINOS
z dnia 6 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Podkampinos 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 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą nr XLI/179/09 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 lipca 2009 r., po stwierdzeniu pełnej zgodności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos”,

Rada Gminy Kampinos uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi Podkampinos oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **17.3 MN** i **17.4 KDw**.

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 podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią 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) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących obszaru objętego planem lub przedmiotu jego ustaleń,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć 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,
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

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 obszarów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) charakterystyczne wymiary.

ROZDZIAŁ II

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 obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **17.3 MN** przeznaczony jest do realizacji **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami**, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków jego 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 (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,00 m;
 - b) dachy budynków będą dwuspadowe lub wielospadowe o 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 (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 10,00 m.
- 2) Niezbędne w obrębie działek budowlanych 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 (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,
 - c) dachy budynków ustala się jako dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ 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 (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 6,00 m.
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu.
- 3) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 30%.

- 4) Złącza kablowe i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z ogrodzeniami działki budowlanej.

2. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem: **17.4 KDw** przeznaczony jest pod **drogę wewnętrzną (niepubliczną)**, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających drogi ustala się na 6,00 m - zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) W obrębie linii rozgraniczających obszaru dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych - pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

ROZDZIAŁ III

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) Za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach zakazuje się realizacji obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.
- 2) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **17.3 MN** nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **17.3 MN** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej w obrębie obszaru) ustala się w wielkości minimum 70%.
- 4) Ustala się wykorzystywanie do celów grzewczych : odnawialnych źródeł energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła), kotłów opalanych gazem, wysokosprawnych kotłów olejowych opalanych olejem opałowym o niskiej zawartości siarki lub elektrycznych urządzeń grzewczych.

ROZDZIAŁ IV

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:

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) W obszarze **17.3 MN** dopuszcza się podziały geodezyjne nieruchomości wyłącznie w sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej, a zatem nie wyznacza się minimalnej ani maksymalnej powierzchni wydzielanej działki, ani też kąta położenia granic wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego.

ROZDZIAŁ V

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

§ 5. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy Kampinos sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci :
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,
 - d) telekomunikacyjną,
 - e) gazową,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **17.3 MN** dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych z ich okresowym wywozem na przystosowaną do tego oczyszczalnię ścieków - w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej.
- 3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych urządzeń, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym urządzenia i sieci tej infrastruktury lokalizować należy w pasie drogowym drogi wewnętrznej wyznaczonej niniejszym planem w postaci obszaru **17.4 KDw**, a także w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi teje drogi wewnętrznej, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 4) W uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3, t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz obszaru **17.3 MN**, w uzgodnieniu z właścicielem terenu i przy zachowaniu przepisów odrębnych.

- 5) Realizacja zagospodarowania w obszarze **17.3 MN** uwzględnić musi zachowanie odległości minimum 6,00 m od osi istniejącego kanału deszczowego (rurociągu melioracyjnego).
- 6) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami drenarskimi należy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przebudować lub zlikwidować kolidujące urządzenia drenarskie w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych.
- 7) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **17.3 MN** 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 podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 8) Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej.
- 9) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **17.3 MN** ustala się zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, biegnącej w obszarze oznaczonym na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem: **17.4 KDw** - na warunkach określonych przez operatora tejże sieci elektroenergetycznej.
- 10) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych.
- 11) Dla obszaru oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolem **17.3 MN** ustala się, że obsługę komunikacyjną działek przylegających do drogi wewnętrznej wyznaczonej niniejszym planem w postaci obszaru **17.4 KDw**, zapewnią zjazdy bezpośrednie z tej drogi - realizowane według potrzeb, a dla działek nie przylegających do tejże drogi wewnętrznej obsługę komunikacyjną ustala się od drogi przylegającej do południowej granicy obszaru objętego planem.
- 12) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny.

ROZDZIAŁ VI

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

§ 6. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

ROZDZIAŁ VII
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 7. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos zatwierdzony uchwałą nr XXXII/238/02 Rady Gminy Kampinos z dnia 20 czerwca 2002 r.

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

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 2
do uchwały nr LIV/248/10
Rady Gminy Kampinos
z dnia 6 września 2010 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Kampinos dla fragmentu wsi
Podkampinos.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Kampinos stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały nr LIV/248/10
Rady Gminy Kampinos
z dnia 6 września 2010 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kampinos rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Kampinos we wsi Podkampinos oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy, kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
 - a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
 - b) 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.