

**UCHWAŁA NR XXV/156/20**  
**RADY GMINY KAMPINOS**  
**z dnia 28 września 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos gmina Kampinos**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z Uchwałą nr LIX/266/18 Rady Gminy Kampinos z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos gmina Kampinos stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos, przyjętego Uchwałą nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos gmina Kampinos, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały LIX/266/18 Rady Gminy Kampinos z dnia 26 lutego 2018 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 60%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem oraz symbolem literowym;
- 6) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu liniowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

### § 3.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
  - 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu ;
  - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 11) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
  - 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer oraz symbol literowy terenu wyróżniający go z pośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiar (w metrach);
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia (220 kV),

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru

oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

3. Dla terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się jako powierzchnię użytkową budynku w odniesieniu do działki budowlanej;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym WS, KD-D przeznaczenie podstawowe określa się w odniesieniu do terenu.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury;
  - b) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, bieżącą konserwację, remont lub nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji istniejących budynków;
- 3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicą obszaru objętego planem;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) z chwilą wybudowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do nich wszystkich obiektów, w których istnieje lub projektowana jest do realizacji wewnętrzna instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;

- 5) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach przylegających bezpośrednio do drogi wojewódzkiej Nr 580 – droga klasy głównej poza obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
  - a) rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
  - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do drogi wojewódzkiej Nr 580 – droga klasy głównej poza obszarem planu, zakazuje się realizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali;

**§ 8** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się na rysunku planu i ustala się ochronę zabytków archeologicznych - stanowisk archeologicznych o nr ew: AZP 56-61/1, AZP 56-61/3, AZP 56-61/52, w formie stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, roboty ziemne, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 9.** 1. Ustala się że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się, że na obszarze planu drogi publiczne oznaczone symbolami KD-D są terenami ogólnodostępnymi o funkcji publicznej dla których obowiązuje:

- 1) stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie, w szczególności normami,
- 2) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 16,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wyznacza się pas technologiczny od linii napowietrznej najwyższego napięcia(220kV) o szerokości po 25,0m od jej osi wyznaczonej na rysunku planu, w ramach którego:
  - a) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności lokali i budynków o funkcji mieszkaniowej i związanych z działalnością gospodarczą,
  - b) warunki lokalizacji obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
  - c) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;
- 3) dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS, w szczególności cieków wodnych w tym kanałów melioracyjnych i zbiorników wodnych:
  - a) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru z wyjątkiem działań koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, melioracji i ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej,
  - b) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy rowów melioracyjnych, w postaci kanałów podziemnych, w szczególności w celu realizacji przejazdów do działek budowlanych oraz dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakazuje się zabudowy wzdłuż wskazanych na rysunku planu cieków wodnych w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi skarpy cieku,
  - d) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację;
- 4) zakazuje się dla całego obszaru planu:
  - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

## § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
  - a) ustala się, że na obszarze objętym planem układ dróg publicznych stanowią tereny dróg dojazdowych: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D zapewniające obsługę istniejącego i nowego zagospodarowania,
  - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) w zakresie parkowania ustala się:
  - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty,

- b) minimalne wskaźniki parkingowe określone, jako minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej,
  - dla usług – 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal użytkowy,
- c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 13. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tuneli wieloprzewodowych zgodnie z zapisami pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się minimalne parametry dla sieci:
  - a) wodociągowej - DN 90,
  - b) kanalizacyjnej:
    - grawitacyjnej – DN 100,
    - tłocznej (ciśnieniowej) – DN 50,
  - c) ciepłowniczej - DN 20,
  - d) gazowniczej - DN 20,
  - e) elektroenergetycznej - 0,4 kV.
- 7) ustala się dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii maksymalną moc określoną w przepisach odrębnych dla mikroinstalacji.
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
    - 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych własnych ujęć wody w szczególności studni głębinowych.
  3. W zakresie odprowadzania ścieków:
    - 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;
    - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
    - 3) zakazuje się lokalizacji i realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się, że odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych odbywać się będzie z nawierzchni utwardzonych, placów, parkingów oraz dachów na terenie działki własnej poprzez wprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych;

2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

2) urządzeń kogeneracyjnych lub,

3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;

2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:

a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,

b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;

2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 14.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;

2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.



**§ 15.** 1 Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) terenów: 1.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 16.MN - 30%;
- 2) terenów: 2.WS, 4.WS, 7.WS, 11.WS, 14.WS, 17.WS, 18.WS, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D – 0%.

**§ 16.** Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w ramach obszaru planu są tereny: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D.

**§ 17.** Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) ustala się kolorystykę i formę elewacji ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, przy czym dopuszcza się:
  - a) wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt z blach trapezowych i falistych, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: drewniane, kamienne, ceramiczne, imitujące drewno lub kamień naturalny oraz szklane,
  - b) ściany z cegły ceramicznej, klinkierowej oraz licowej,
  - c) ściany drewniane z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;
- 2) dla dachów ustala się:
  - a) pokrycie dachów:
    - gontem drewnianym lub jego imitacją w kolorze czarnym,
    - dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką cementową w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub: brązowym, grafitowym, czarnym, przy czym rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - b) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 18.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, 3.MN, 5.MN, 6.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 16.MN:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, realizowane zgodnie z ustaleniami pkt 2 lit. b,
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
    - w formie budynków wolnostojących,
    - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6pkt 1, 2 i 3,
    - parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 3,

- b) dopuszcza się realizację usług w:
- wolnostojących budynków wyłącznie na działkach bezpośrednio przylegających do drogi krajowej nr 580 zlokalizowanych na terenach: 1.MN, 3.MN, 5.MN,
  - lokalu użytkowym w ramach budynku o przeznaczeniu podstawowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami lit. d i e,
- d) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej;
- e) ustala się geometrię dachu – dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, przy czym dla budynków gospodarczych lub garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 40°,
- f) na działkach bezpośrednio przylegających do terenów WS nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację,
- g) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z prawem do przebudowy i remontu,
- h) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji paliw na terenie 1.MN z prawem do przebudowy i bieżącego remontu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- a) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej,
- b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej,
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- budynków o przeznaczeniu podstawowym oraz dopuszczalnym – 10,5 m,
  - dla istniejących słupów wsporczych napowietrznej linii 220kV – 32,0m,
  - pozostałych obiektów budowlanych, w tym budynków garażowych lub gospodarczych – 5,0m,
- d) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 70%,
- e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 30%,
- f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>.
- 4) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od dróg dojazdowych: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D lub 9.KD-D zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się obsługę terenów do czasu realizacji pełnego układu drogowego z istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 580 (droga klasy głównej poza obszarem planu),
- c) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §12 pkt 2.

- 5) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 19.**Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych 2.WS, 4.WS, 7.WS, 11.WS, 14.WS, 17.WS, 18.WS:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe– teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności cieków naturalnych, kanałów i rowów dla których:
    - ustala się zachowanie przebiegu i drożności,
    - zakaz przykrywania, za wyjątkiem realizacji: obiektów i urządzeń drogowych lub technicznych lub kładek pieszych lub pieszo - rowerowych,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie terenów jako zielen naturalna;
- 3) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenów od dróg dojazdowych: 1.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 8.KD-D lub 9.KD-D zgodnie rysunkiem planu,
- 4) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 20.** Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D:

- 1) W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe -teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
- 2) W zakresie sposobu zagospodarowania:
  - a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mniejszą niż 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych,
  - c) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 1%.
- 3) w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 21.** Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący wieś Kampinos A część Ia, zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/181/13 Rady Gminy Kampinos z dnia 11 września 2013 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 9814 z dnia 25 września 2013r.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kampinos.

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

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

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*Krzysztof Sucharski*

**UZASADNIENIE**  
**PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY KAMPINOS**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos, gmina Kampinos**

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos, gmina Kampinos prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 28 lutego 2018 r. uchwały Nr LIX/266/18 Rady Gminy Kampinos w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos, gmina Kampinos. Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kampinos przyjętym Uchwałą Nr XXVI/121/2008 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 283 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 30.09.2019 r. do 30.10.2019 r. w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 22.11.2019 r. wpłynęły uwagi.

Projekt planu był ponownie wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 18.06.2020 r. do dnia 21.07.2020 r. w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 12.08.2020 r. wpłynęły uwagi.

Generalnym założeniem planu jest ustalenie zasad kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu, między innymi poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów oraz minimalne powierzchnię wydzielonych działek budowlanych. Przygotowany projekt planu określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ponadto projekt planu wyznacza także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia planu

umożliwią poprawę standardów życia mieszkańców między innymi poprzez przepisy określające zasady zachowania i realizacji nowej zabudowy.

Uchwalenie planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych, jednak w wyniku jego uchwalenia mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto w wyniku uchwalenia miejscowego planu Gmina będzie zobowiązana do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 ww. ustawy). Koszty na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w przyszłym Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kampinos” oraz oceny aktualności dokumentów planistycznych w gminie Kampinos przyjętych uchwałą Nr XXXIV/154/16 Rady Gminy Kampinos z dnia 26 września 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kampinos.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kampinos A i części wsi Kampinos, gmina Kampinos spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Kampinos do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*Krzysztof Sucharski*