

UCHWAŁA Nr L/ 274/2005
Rady Gminy Leszno
z 22 grudnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz uchwały NR XXX/153/2004 Rady Gminy Leszno z dnia 29 czerwca 2004 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów, Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają: granice administracyjne wsi Zaborów, z wyłączeniem terenów Kampinoskiego Parku Narodowego położonych na północ od drogi na działce nr ew. 100, oraz granice działki nr ew. 27/36 i rowu na działce nr ew. 27/35 ze wsi Zaborów (obręb PGR Zaborów).
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno”.

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 –załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu -załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania-załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 6) granice stref od cmentarza i rucoiągu naftowego;
 - 7) korytarze linii elektroenergetycznych;
 - 8) oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie;
 - 9) oznaczenia przebiegu komunikacji oraz oznaczenia liniowe infrastruktury technicznej i miejsca usytuowania obiektów infrastruktury technicznej;
 - 10) miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 (według rysunku planu propozycje) mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne granice działek i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych jako zasadę podziału, dopuszczając inny podział terenu z zachowaniem warunków ustalonych w planie oraz w przepisach odrębnych.

§ 5.

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 i przyrody;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady podziału na działki;
 - 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
 - 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 6) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego-K.P.N.-** należy przez to rozumieć obszar wyznaczony rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 7) **Strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu-W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43, poz. 149 z późn. zm.) ze zmianami z 2002r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 57 z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 188, poz. 4306) w odniesieniu do opisu granic;
 - 8) **obszarze Natura 2000-** należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 "Puszcza Kampinowska" objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
 - 9) **braku określenia zasad** - należy przez to rozumieć, że w obszarze planu nie występują obiekty lub tereny, które zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy wymagają określenia tych zasad;
 - 10) **dopuszczeniach, propozycjach** – należy przez to rozumieć zapisy planu mające charakter postulatu do uwzględnienia przy projektowaniu;
 - 11) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 12) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu – cyframi i literami;
 - 13) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej fragment, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Zaborów

technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego);

- 14) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny zabudowy, tereny rolnicze i tereny komunikacji;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki;
- 16) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (usługi handlu, usługi oświaty, gabinet lekarski, gabinet stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, prywatne pracownie projektowe, agroturystyka itp.);
- 17) **usługach bez przesądzania profilu-** należy przez to rozumieć usługi: handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych przekraczających 800m² powierzchni) ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych, obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, obiektów sprzedaży paliw do pojazdów, olejów opałowych;
- 18) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki inwestora;
- 19) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność (w tym inwestycje) szczególnie szkodliwe dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogące pogorszyć stan środowiska
- 20) **terenach realizacji celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 21) **powierzchni biologicznie czynnej** –należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 22) **powierzchni biologicznie czynnej dla działek w obszarze chronionego krajobrazu** – należy przez to rozumieć zapis § 1 pkt. 1 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. ze zm. tj. „część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych”;
- 23) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** –należy przez to rozumieć służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu przepisów odrębnych, budynek wolno stojący, budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
- 24) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 25) **bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 26) **bezpośrednim dostępem do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 27) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;
- 28) **zharmonizowaniu z otoczeniem-** należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;
- 29) **tunelach ekologicznych-** należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10,0cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych

- niż 2m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10,0 cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10,0cm.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
 3. Ustala się, że warunki zabudowy i zagospodarowania terenu do decyzji administracyjnej (pozwolenie na budowę, podział terenu itp.) oraz w postanowieniach i informacjach, należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich odrębnych przepisów.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa.
2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oświaty (przedszkole)-oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/UO**;
 - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej-oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej-oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/MW**;
 - 6) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej -oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 7) teren usług oświaty -oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
 - 8) teren usług innych (straż pożarna) -oznaczony na rysunku planu symbolem **UI**;
 - 9) teren usług łączności (poczta) -oznaczony na rysunku planu symbolem **UŁ**;
 - 10) tereny usług kultu religijnego -oznaczone na rysunku planu symbolem **UKR**;
 - 11) teren rolniczy -oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
 - 12) teren zieleni parkowej -oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 13) teren usług technicznych-oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
 - 14) teren oczyszczalni ścieków -oznaczony na rysunku planu symbolem **KO**;
 - 15) teren cmentarza –oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
 - 16) teren rowu- oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
 - 17) tereny stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV-oznaczone na rysunku planu symbolem - **E**;
 - 18) tereny komunikacji-oznaczone na rysunku planu symbolem **K** z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) **1KDG** (nr 580) -droga główna,
 - b) **1KDL** (nr 1440) -droga lokalna,
 - c) **KDD** -drogi dojazdowe,
 - d) **KDPJ** - ciągi pieszo jezdne,
 - e) **KDE** - droga eksploatacyjna,oraz oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem:

- f) ścieżki rowerowe,
 - g) połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Leszno.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 9.

1. Ustala się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:
 - 1) teren parku ZP pomiędzy kościołem i szkołą;
 - 2) teren szkoły.
2. Na terenach przestrzeni publicznych, w obiektach użyteczności publicznej oraz w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 10.

W przestrzeniach publicznych ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
- 2) urządzenie placu w części pomiędzy kościołem a figurą;
- 3) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego(rzeźby, pomniki, słupy i wiata przystankowa, pojemniki na zieleń ozdobną, kosze na śmieci, ławki i latarnie itp.) podnoszące jakość użytkową i estetyczną,

§ 11.

Ustala się zasady realizacji i sytuowania reklam.

§ 12.

Ustala się zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 13.

Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustala zasady lokowania zabudowy wzdłuż tych linii.

§ 14.

W zakresie gabarytów obiektów ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustaloną i dopuszczalną geometrię dachów,
- 3) maksymalną wielkość i warunki realizacji usług;
- 4) maksymalną wielkość zabudowy gospodarczej i garaży;
- 5) warunki określające maksymalną wielkość nowych wolnostojących obiektów usługowych.

§ 15.

W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia.

§ 16.

W zakresie zagospodarowania terenu ustala się ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału terenu:

- 1) minimalne powierzchnie działek;
- 2) minimalne szerokości frontu wydzielanych działek;
- 3) kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych dróg;
- 4) zasady i warunki podziału na działki;
- 5) zasady wydzielania działek pod drogi oraz poszerzenia dróg;
- 6) zasady wydzielania dróg na obszarze stanowiska archeologicznego;

Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 17.

Oznacza się na rysunku planu, granice terenów zmeliorowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

§ 18.

Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

§ 19.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r.

§ 20.

W korytarzu rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia i kabla dalekosiężnego światłowodowego i w jego strefie bezpieczeństwa przyjmuje się wynikające z przepisów odrębnych (rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać rurociągi dalekosiężne do transportu ropy i produktów naftowych i ich usytuowanie Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1067 z późn. zm.) następujące zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego, po 5m od rurociągu w każdą stronę, pozostawia się w nawierzchni gruntowej do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń;
- 2) strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego, po 15 m od rurociągu w każdą stronę, bez budowli, składowania materiałów łatwopalnych oraz altan, garaży i budynków gospodarczych;
- 3) strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego, po 30m od rurociągu w każdą stronę bez budynków mieszkalnych;
- 4) strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego, po 100m od rurociągu w każdą stronę bez budynków użyteczności publicznej.

§ 21.

Oznacza się na rysunku planu granice strefy od cmentarza oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w strefie.

Rozdział 2

Ochrona środowiska i przyrody

§ 22.

1. W obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego- K. P. N. wyznaczonym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. dla ochrony K. P. N., obowiązują odpowiednio ustalenia Planu Ochrony.
2. W strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu –W. O. CH. K. - obowiązują odpowiednio ustalenia Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w zakresie określonym przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U., z 2004 r. Nr 92, poz. 880);
3. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru planu, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:
 - 1) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu w jakikolwiek sposób;

- 2) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
 - 3) ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg;
 - 4) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 21;
 - 5) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej;
 - 6) prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych;
 - 7) odsunięcie nowej zabudowy od drogi 1KDG, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza);
 - 8) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu K. P.N. i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000;
 - 9) wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych-odnawialnych źródeł energii;
 - 10) zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
 - 11) w bezpośrednim sąsiedztwie K. P. N. i obszaru Natura 2000 zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Ustala się ochronę funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży przed oddziaływaniem komunikacji wokół drogi 1KDG.

§ 23.

1. Ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów i ochronę ich przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem dopuszczając przesunięcie i usytuowanie wzdłuż dróg.
2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew.

§ 24.

W zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej określa się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego i ustala zasady ochrony przed hałasem, a także określa standardy akustyczne terenów.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz krajobrazu kulturowego

§ 25.

1. Dla zachowania układu urbanistycznego odpowiedniej skali i charakteru zabudowy ustala się objęcie wspólną strefą ochrony konserwatorskiej następujących terenów: kościoła z cmentarzem przykościelnym otoczonym cennym drzewostanem (1UKR), części terenu 2UKR i R, części terenu szkoły (UO), teren zieleni Parkowej ZP, części terenu 2U/MN, 1MN, 2MN, teren UŁ, części terenu dróg 1KDG, 1KDL, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 17KDPJ:
 - a) w strefie ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia na prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich,
 - b) uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków warunków zabudowy i zmian w użytkowaniu,
 - c) obowiązek prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków.
2. Oznacza się wpisany do rejestru konserwatora: (nr A-60) zespół budynków szkolnych składający się z budynku dawnej kuźni z początku XIX w. adaptowanej w 1850 r. na szkołę elementarną (oznaczony symbolem graficznym cyfrą 1*), budynku szkolnego z 1935 r. (oznaczony symbolem graficznym i cyfrą 2**) z drzewostanem i ogrodzeniem (teren oznaczony symbolem UO).
3. Oznacza się wpisany do rejestru konserwatora: klasycystyczny kościół parafialny p.w. N. N. M. P. (nr 1119/499) (na terenie oznaczonym symbolem 1UKR).
4. Oznacza się znajdująca się w ewidencji konserwatora zabytków budynek plebani z 1840 r. rozbudowanej w II połowie XX w (na terenie oznaczonym symbolem 2UKR).
5. Oznacza się teren cmentarza parafialnego -ZC wpisanego do rejestru konserwatora zabytków; (nr 1465)- założonego około 1830 r. z nagrobkami, mogiłami żołnierzy polskich poległych w 1939 r. w granicy którego znajdują się posiadające wartość zabytkową i artystyczną pojedyncze nagrobki z II połowy XIX w. i I połowy XX w.
6. W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru konserwatora zabytków i objętych ewidencją ustala się: obowiązek uzyskania pozwolenia na prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Zaborów

restauratorskich lub robót budowlanych, wykonywania robót budowlanych w otoczeniu zabytku, prowadzenia badań konserwatorskich lub architektonicznych, dokonywania podziału zabytku, zmiany przeznaczenia lub korzystania z zabytku, umieszczania na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

7. Ustala się przeprowadzenie aktualizacji spisu obiektów objętych ewidencją konserwatora zabytków.
8. Oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków- stanowisko archeologiczne, o numerze ewidencyjnym 56-63/34 z reliktnami historycznego osadnictwa wsi Zaborów. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem:
 - 1) ustala się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - 2) ustala się obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
 - 3) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
 - 4) warunkiem wydzielienia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.
9. Ustala się ochronę pomnika –figury na terenie skweru ZP pomiędzy kościołem i szkołą.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 26.

1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:
 - 1) istniejąca wojewódzka droga główna (nr 580) ul. Stołeczna 1KDG;
 - 2) istniejąca powiatowa droga lokalna (nr 01440) 1KDL- ul. Leśna;
 - 3) istniejące i projektowane drogi dojazdowe-KDD;
 - 4) ciągi pieszo jezdne-KDPJ.
3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

§ 27.

Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna ul. Stołeczna 1KDG poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowanie z ul. Leśną w formie ronda i skrzyżowania z drogami dojazdowymi;
- 2) droga lokalna-1KDL ul. Leśna;
- 3) drogi dojazdowe KDD i wyznaczone miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi;
- 4) ciągi pieszo jezdne KDPJ.

§ 28.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi głównej – Ul. Stołecznej 1KDG:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogę 1KDG i oznacza według stanu istniejącego jej linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, ścieżki rowerowej, wyznacza się lokalizacje skrzyżowań i połączeń dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań drogi 1KDG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz dopuszcza zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi 1KDG (według rysunku planu), ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą;
- 4) na obszarze stanowiska archeologicznego działania inwestycyjne wiążące się z poszerzeniem drogi 1KDG i dopuszczeniem do korzystania z drogi wymagają uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 29.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi lokalnej 1KDL:

wyznacza się na rysunku planu korytarz drogi lokalnej 1KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ciągów pieszych i zieleni i ścieżki rowerowej.

§ 30.

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:
 - 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD i ciągów pieszo jezdnych KDPJ dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych, oraz ciągów pieszych i zieleni;
 - 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, dla ochrony istniejącego zainwestowania lub ochrony istniejących drzew, odcinkowe przewężenia dróg zgodnie z domiarem na rysunku planu;
 - 3) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2,0m x 2,0m na 1 drzewo;
 - 4) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej;
 - 5) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 6) ustala się, że do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej;
 - 7) ustala się zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej w drodze leśnej KPN (6KDD).
2. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające ciągów pieszo jezdnych KDPJ dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej lokalnej oraz ciągów pieszych;

§ 31.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub dwustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m oraz ciągi pieszo – jezdne.
2. Chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

§ 32.

1. Wyznacza się na rysunku planu ścieżki rowerowe.
2. Dopuszcza się ruch rowerowy w ciągach pozostałych dróg.
3. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

§ 33.

Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.

§ 34.

Dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów itp. w terenach 1U, UT i U/MN.

§ 35.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):
 - 1) ustala się miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg 1KDL, KDD i dróg wewnętrznych;
 - 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) zabudowa jednorodzinna – na własnej działce 2-3 miejsca postojowe (bilansowane z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
 - 2) zabudowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (bilansowane z miejscami w garażach poza obszarem planu);
 - 3) usługi-30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;

- 4) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
- 5) handel ekspozycyjny-20 miejsc postojowych na 1000 m² p. uż. i 0.15 miejsca postojowego na autokar na 1000 m² p. użytkowej, zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce;
- 6) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na obiekt;
- 7) hotel – 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 8) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
- 9) funkcje usługowo-produkcyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
- 10) hurtownie bez handlu detalicznego – 5 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej;
- 11) hurtownie ze sprzedażą detaliczną – 15 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
- 12) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu:

§ 36.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Dla istniejących magistralnych ponadlokalnych sieci ustala się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować danej sieci lub przyłącza. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga uzyskania służebności gruntowej.
4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).
6. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
7. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

Zasady obsługi

Zapatrzenie w wodę

§ 37.

- 1) zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci z ujęcia w Feliksowie (poza obszarem planu), zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy organ Gminy;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych i wierconych) z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

§ 38.

- 1) ustala się zasadę odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy organ Gminy:
 - a) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym,
 - b) ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być podczyszczone,
 - c) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia na terenie KO,
 - d) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie. Warunki i miejsce odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnej oczyszczalni zostaną określone zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami, przez właściwy organ Gminy
 - e) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
- 2) wody opadowe:
 - a) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej lub do rowów,
 - b) wody opadowe z powierzchni utwardzonych terenów U, UT, KO i U/MN winny być podczyszczone z substancji ropopochodnych oraz zawiesin i poprzez własne zbiorniki odparowywalne z separatorami odprowadzane do rowów w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
- 3) zachowuje się otwarte rowy melioracyjne dla funkcji odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy;
- 4) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów U, UT i U/MN;
- 5) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi ze zrzutem do odbiornika (rów Z-3) po podczyszczeniu;
- 6) odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi 1KDG i 1KDL według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdni dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 39.

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń. Warunki przyłączenia określi właściwy zakład energetyczny:
 - a) ustala się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn,
 - b) ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - c) ustala się projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych,
 - d) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych SN i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci,
 - e) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,
 - f) dla linii SN i nn ustala się pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów;
- 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

Zaopatrzenie w gaz

§ 40.

- 1) ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń;
- 2) zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu;
- 3) zasilanie w gaz wymaga spełnienia następujących warunków:

- a) dostawa gazu jest możliwa, o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
- b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

Telekomunikacja

§ 41.

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej T P S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora;
- 2) ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablówkę rozproszoną w linii abonenckich;
- 3) w pobliżu kabla doziemnego C. T. i R. warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 42.

- 1) z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną;
- 2) wyklucza się stosowanie nowych pieców opalanych paliwem stałym; zakaz nie dotyczy kominków i wykorzystania biomasy.

Usuwanie odpadów stałych

§ 43.

Na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

Ustalenia szczegółowe

§ 44.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody, zabytków, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 45.

	OZNACZENIE TERENU	1MN-18MN
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie wbudowane lub dobudowane d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) wolno stojące lub wbudowane usługi towarzyszące b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub	a) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy b) uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg

	rewaloryzacji	<p>c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury</p> <p>d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (jeden segment bliźniaka)</p> <p>e) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowana lub dobudowana</p>
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) dla budynków mieszkalnych zachowanych, nowych, rozbudowywanych i odtwarzanych linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych</p> <p>c) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>e) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>f) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej 5m od brzegu rowu</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek</p> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej</p> <p>c) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym</p>
3)	powierzchnia zabudowy na działce	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 40% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy</p> <p>b) zachowana zabudowa zagrodowa do 50% powierzchni działki</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50%</p> <p>b) zachowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 40%</p> <p>c) zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 40%</p>
5)	powierzchnia utwardzona	do 10%
6)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych do 2 kondygnacji do 8,5 m,</p> <p>b) usług, gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji</p> <p>c) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji</p>
7)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
8)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
9)	powierzchnia usług	<p>a) usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego,</p> <p>b) w budynkach wolno stojących usługi handlu do 100m² powierzchni sprzedaży</p>
10)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie

11)	ogrodzenia	<p>a) nowe i modernizowane ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu</p> <p>b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg 1KDL, KDD i dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki</p> <p>d) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 x 10 m dla drogi KDG, nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p> <p>f) ogrodzenia od rowów zachowanych jak otwarte sytuowane; co najmniej 1,5 m od rowu</p> <p>g) w terenach 15,16,17 i 18MN zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN i od strony drogi poza obszarem planu na działce nr ew. 96</p> <p>h) nowe i modernizowane ogrodzenie terenu 1MN, 2MN w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków</p>
12)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) 800-1500 m² dla zabudowy wolno stojącej i dla zabudowy bliźniaczej</p> <p>b) zachowuje się z prawem zabudowy zainwestowane i niezainwestowane działki w istniejącej parcelacji plombowej, jeżeli zmniejszenie powierzchni działki powstało przez odjęcie na poszerzenie przyległych dróg albo jeżeli działek nie można powiększyć poprzez przyłączenie fragmentów innych działek</p> <p>c) 3000m² dla zachowanej zabudowy zagrodowej</p>
2)	minimalne fronty działek	10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 16- 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziałów	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>c) rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki i propozycje połączeń działek, które nie stanowią ustaleń planu. Ustala się zasadę dowolnego łączenia działek w dzielonym terenie</p> <p>d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejącej drogi należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>e) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej</p>

	<p>działce oddzielnie</p> <p>f) ustala się podział terenów związany z wydzieleniem dróg wewnętrznych, z zachowaniem następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4,0m (5,0m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8,0m na każdej działce oddzielnie - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - włączenie nowych dróg wewnętrznych, należy projektować w osi włączenia drogi od strony przeciwnej albo dla uniknięcia mimośrodków w odległości min. 40 m od takiego włączenia po stronie przeciwnej - skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się oznaczone specjalnym symbolem połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi <p>g) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż z wyznaczonymi połączeniami z drogą 1KDG) i nowych działek ze zjazdami na ul. Stołeczną 1KDG</p> <p>h) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10 x 10 m dla drogi KDG, nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych</p>
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
1)	<p>a) na terenach zmeliorowanych, ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych</p> <p>b) ustala się zachowanie otwartych rowów w terenach MN dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</p> <p>c) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5 m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew</p> <p>d) na terenach zmeliorowanych i terenach z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t ustala się zakaz podpiwniczenia</p>
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych
3)	teren w zasięgu urządzeń gazowych (gazociąg średniego ciśnienia) zgodnie z § 19
4)	na terenie 3MN w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowanie nowych

	budynków mieszkalnych, budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego, a w odległości do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej	
5)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej	
6)	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej	
7)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów dopuszczając przesunięcie do granic dróg lub działek</p> <p>c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>d) w terenie 3MN i 4MN w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi 1KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>e) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>f) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>g) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>h) tereny zabudowy MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</p>
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 22
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	wszelka działalność inwestycyjna na terenie 2MN -w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu zabytkowego odpowiednio zgodnie z § 25 ust. 1	
2)	w terenie 1MN i 2MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34-ustalenia § 25 ust. 8	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	

2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych a od strony ul. Stołecznej wyznaczone włączenia dróg wewnętrznych
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy określa się stawkę procentową w wysokości 20%

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oświaty MN/UO

§ 46.

	OZNACZENIE TERENU	1MN/UO i 2MN/UO
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi oświaty
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) lokowanie zabudowy w północnej części działki dla urządzenia w południowej części działki ogrodu b) zabudowa z zachowaniem linii zabudowy od strony dróg c) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury d) na działce jeden budynek mieszkalny lub jeden lokal wbudowany
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) obiekty portierni, małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	powierzchnia zabudowy na działce	do 40% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 50%
4)	powierzchnia utwardzona	do 10%
5)	wysokość budynków	a) przedszkole do 3 kondygnacji do 12m b) mieszkalnych do 2 kondygnacji do 8,5 m c) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji
6)	kształt dachów	dachy spadziste, o symetrycznych połaciach- 25-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości

8)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	<p>a) nowe ogrodzenia działki od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu</p> <p>b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki</p> <p>d) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDD</p> <p>e) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p>
10)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) dla funkcji usług oświaty z wbudowaną funkcją mieszkaniową dopuszcza się działkę o powierzchni, co najmniej 0,40ha</p> <p>b) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej działki o powierzchni 800-1500m²</p>
2)	minimalne fronty działek	według rysunku planu od strony dróg 10KDD i 6KDD
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dróg
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy		
1)	dla zabudowy usługowej przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów	
2)	teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 19	
3)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, nowych obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej	
4)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, budynkach usług i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6. Zasady ochrony środowiska i przyrody		
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>c) tereny zabudowy MN/UO zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami związanymi ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</p>
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 22

7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	nie określa się
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%

Rozdział 3
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW
§ 47.

	OZNACZENIE TERENU	MW
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną –gminne budownictwo mieszkaniowe
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) garaże i budynki gospodarcze w zespole b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, przebudowa, budowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, kształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakaz stosowania b) zachowanie odległości zabudowy i ogrodzeń od rurociągu naftowego zgodnie z ustaleniami § 20
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) dla budynków mieszkalnych zachowanych, nowych, rozbudowywanych i odtwarzanych linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych c) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) od strony ropociągu linie zabudowy zgodnie z ust. § 20
2)	powierzchnia zabudowy na działce	do 40%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 50%
4)	powierzchnia utwardzona	do 10%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalny do 3 kondygnacji b) garaże do 2 kondygnacji
6)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	reklamy	zakaz realizacji reklam
9)	ogrodzenia	a) nowe i modernizowane ogrodzenia od strony dróg

		<p>lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu</p> <p>b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p> <p>e) zakazuje się budowy bram, furtek od strony gruntów KPN i od strony drogi poza obszarem planu na działce nr ew. 96</p>
10)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
4. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie działek	co najmniej 0,30ha
2)	zasady i warunki podziałów	ustala się wydzielenie działki pod poszerzenie drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy		
1)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych	
3)	zabudowa w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, odpowiednio zgodnie z § 20	
4)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej	
5)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz masztów telefonii komórkowej	
6. Zasady ochrony środowiska i przyrody		
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) tereny zabudowy MW w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</p>
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 22
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków		
	nie określa się	
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji		
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem na drogę 1KDL i 16 KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej		
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5	
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów		

	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%

Rozdział 4

Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej U/MN **§ 48.**

	OZNACZENIE TERENU	U/MN
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowa: siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie; budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynku wolno stojącego lub mieszkanie wbudowane
4)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury c) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jedno mieszkanie wbudowane
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych c) obiekty małej architektury, portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofania zabudowy w głąb działki, e) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług f) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej 5m od brzegu rowu
2)	powierzchnia zabudowy na działce	do 60%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 20%
4)	powierzchnia utwardzona	do 20%

5)	wysokość budynków	a) usługowych do 2 kondygnacji b) budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji do 8,5m c) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji d) reklam i masztów oświetleniowych do 15m wysokości
6)	kształt dachów	dachy spadziste 25-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 100m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków c) nowe i modernizowane ogrodzenie terenu w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków d) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek e) ustala się narożne ścieżka linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 x 10 m dla drogi KDG, nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
11)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca na pojemniki(obudowa) na śmieci, trzepaki
4. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie działek	2000m ²
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	zasady i warunki podziałów	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%. Dla zachowania tego warunku ustala się łączenie działek, łączenie części i fragmentów działek b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej c) rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki, które nie stanowią ustaleń planu. Ustala się zasadę dowolnego łączenia działek w dzielonym terenie d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejącej drogi 1KDG należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie e) ustala się podział terenów związany z wydzieleniem dróg wewnętrznych, z zachowaniem następujących warunków: - przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek),

		<p>symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4,0m (5,0m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8,0m na każdej działce oddzielnie</p> <ul style="list-style-type: none"> - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20) - ustala się oznaczone specjalnym symbolem połączenia drogi wewnętrznej do drogi 1KDG <p>f) plan zakazuje takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogę 1KDG</p> <p>g) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10 x 10 m dla drogi 1KDG, nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych</p>
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	dla zabudowy usługowej przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych	
3)	teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 19	
4)	zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i masztów telefonii komórkowej	
5)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, budynkach usług i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6)	w terenie U/MN ustala się zachowanie rowu jako otwartego	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się zakaz lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>c) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi 1KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>d) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>e) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>f) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany</p>

		<p>poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>g) zakazuje się lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>h) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>i) tereny zabudowy U/MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</p>
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków		
		część terenu 2U/MN w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34-ustalenia § 25 ust. 8
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji		
1)		odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4
2)		obsługa komunikacyjna od strony drogi 15 KDD i drogi wewnętrznej
3)		dopuszcza się zjazd na drogę 1KDg za zgoda zarządcy drogi
4)		wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej		
		odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
		do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy		
		określa się stawkę procentową w wysokości 20%

Rozdział 5

Teren gminnego budownictwa mieszkaniowego-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna MN/MW

§ 49.

	OZNACZENIE TERENU	1MN/MW-2MN/MW
1. Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania		
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i zabudowa mieszkaniowa -gminne-socjalne budownictwo mieszkaniowe
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej</p> <p>b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych</p> <p>c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie</p> <p>d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury</p>
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi towarzyszące
4)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
1)	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) zabudowa z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg</p> <p>b) forma budynków (segment nie dłuższy niż 30m) kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury</p> <p>c) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek</p>

		<p>mieszkalny (jeden segment zabudowy szeregowej) jednorodzinny</p> <p>d) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowana lub w zespołach</p>
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych</p> <p>c) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek za pisemną zgodą właścicieli sąsiednich nieruchomości</p> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej</p> <p>c) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie szeregowym</p>
3)	powierzchnia zabudowy na działce	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże</p> <p>b) zabudowa wielorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 40%
5)	powierzchnia utwardzona	do 10%
6)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych do 2 kondygnacji</p> <p>b) usług, gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji</p>
7)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
8)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
10)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
11)	ogrodzenia	<p>a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu</p> <p>b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>c) dopuszcza się miejscowego wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki</p> <p>d) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 1 5,0m x 5,0m dla dróg KDD</p> <p>e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p> <p>f) ogrodzenia od rowów zachowanych jak otwarte 1,5 m od rowu</p>
12)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		

1)	minimalne powierzchnie działek	a) 300m ² dla zabudowy jednorodzinnej(jeden segment zabudowy szeregowej) b) 250 m ² powierzchni działki na jedno mieszkanie
2)	minimalne fronty działek	9,0m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziałów	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej c) rysunek planu zawiera propozycje podziału na działki, które nie stanowią ustaleń planu d) ustala się podział terenów związany z wydzieleniem dróg wewnętrznych, z zachowaniem następujących warunków: - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych ustala się na 8,0m - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) e) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	a) na terenach zmeliorowanych (teren 1MN/MW), ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych b) na terenach zmeliorowanych ustala się zakaz podpiwniczenia	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.	
3)	teren w zasięgu urządzeń gazowych (gazociąg średniego ciśnienia) zgodnie z § 19	
4)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej	
5)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej i usług handlu	
6)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) tereny zabudowy MN/MW w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub wielorodziną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów

		hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi dojazdowej 15KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 6

Tereny zabudowy usługowej U

§ 50.

	OZNACZENIE TERENU	1U, 2U, 3U
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	a) w terenie 2U i 3 U zachowane usługi handlu hurtowego i produkcja b) w terenie 1U zabudowa usługowa: siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą w zakresie; produkcji, budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, transportu, gospodarki magazynowej, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona, c) teren 3 U stanowi całość funkcjonalną z zabudową na przyległej poza obszarem planu działce
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki
3)	przeznaczenie dopuszczalne	zachowana funkcja mieszkaniowa w terenie 3U
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, przebudowa, budowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) dopuszczenie zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg b) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy strefy zabudowy	a) dla budynków nowych, rozbudowywanych linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej, budynki portierni dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy

		<p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>d) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>e) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej 5m od brzegu rowu</p> <p>f) linie zabudowy obiektów usług i produkcji wzdłuż wspólnej granicy z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług i produkcji</p>
2)	powierzchnia zabudowy terenu	do 70%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 20%
4)	powierzchnia utwardzona	do 10%
5)	wysokość budynków	<p>a) w terenach 2U i 3U do 2 kondygnacji</p> <p>b) w terenie 1 U do 3 kondygnacji</p>
6)	kształt dachów	dachy spadziste 25-45°
7)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
8)	kształtowanie zabudowy	dopuszcza się lokalne dominanty na narożnikach i nad wejściami do budynków podniesione o jedną kondygnację ponad wysokość budynków, w których są lokowane.
9)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10)	ogrodzenia	<p>a) ogrodzenia od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu</p> <p>b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, w takim przypadku można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki</p> <p>d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych</p> <p>e) ogrodzenia od rowów zachowanych jako otwarte 1,5m od brzegu rowu</p>
11)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmietniki, według jednolitego projektu dla terenu
4. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) w terenie 1U nowe działki -3000m²</p> <p>b) teren 2U zachowany jako odrębna działka inwestycyjna</p> <p>c) teren 3U zachowany jako część działki inwestycyjnej wspólne z działką poza obszarem planu</p>
2)	zasady i warunki podziałów	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni działek o 5%. Dla zachowania tego warunku ustala się łączenie działek, łączenie części i fragmentów działek</p> <p>b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej</p>

		<p>c) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>d) w terenie 1U na rysunku planu, wskazano propozycje podziału na działki i drogę wewnętrzną, które nie stanowią ustaleń planu</p> <p>e) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>f) ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych ustala się na 8,0m - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20x20m) <p>g) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	a) na terenie zmeliorowanym (2U), którego granice wskazane są na rysunku planu, przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) ustala się nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych	b) na terenach zmeliorowanych ustala się płytkie podpiwniczenia
2)	dla zabudowy usługowej przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów	
3)	teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 19	
4)	zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej, masztów telefonii komórkowej	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się lokalizacji obiektów uciążliwych, zgodnie z definicją w § 6 ust. 1 pkt 19, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>b) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący przedsięwzięcie ma tytuł prawny</p> <p>c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p>
2)	ochrona przyrody	<p>a) tereny 2U i 3U w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH. K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 22</p> <p>b) teren 1U w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22</p>
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	obsługa komunikacyjna terenu 1U, 2U od strony przyległych dróg zachowuje się obsługę komunikacyjną terenu 3 U poprzez własny teren na sąsiedniej działce	

	poza obszarem planu
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%

Rozdział 7
Teren usług oświaty UO
§ 51.

	OZNACZENIE TERENU	UO
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi oświaty
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych- c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi kultury, sportu, administracji, nauki, zachowane budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, przebudowa, budowa, ochrona obiektów wpisanych do rejestru konserwatora
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie pojedynczych drzew b) inwestowanie w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
3	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
1)		ochrona zieleni wysokiej, utworzenie placu przed budynkiem szkoły i zagospodarowanie placu odpowiednio komponowana posadzką
2)	reklamy	zakaz reklam
3)	ogrodzenia	a) ogrodzenie terenu od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych c) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków d) nowe i modernizowane ogrodzenie terenu UO w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
4)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zachowaniem cennych drzew b) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki

		<p>d) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>e) ustala się zachowanie zabytkowych budynków (oznaczony 1* i 2*)</p>
2)	powierzchnia zabudowy na działce	do 40%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 30%
4)	powierzchnia utwardzona	do 30%
5)	wysokość budynków	<p>a) budynek szkoły zachowana wysokość</p> <p>b) budynki mieszkalne zachowana wysokość</p>
6)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
7)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
5. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się teren UO jako jedną działkę, dopuszczając wydzielenie działki na poszerzenie przyległych dróg
2)	minimalne fronty działek	zachowuje się
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziałów	ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków podziału terenu UO
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy		
1)	teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 19	
2)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, lokowania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej oraz lokowania masztów telefonii komórkowej	
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody		
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>c) teren zabudowy UO w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</p>
2)	ochrona przyrody	w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków		
1)	wszelka działalność inwestycyjna na terenie UO –teren i obiekty wpisane do rejestru konserwatora zabytków- odpowiednio zgodnie z § 25 ust. 2 i 6	
2)	w terenie UO strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34-ustalenia § 25 ust. 8	
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji		
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	zachowany zjazd na ul. Leśną	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania obiektów mieszkalnych terenu
12. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Rozdział 8
Teren usług innych-straż pożarna UI
§ 52.

	OZNACZENIE TERENU	UI
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi inne –straż pożarna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) zieleń urządzona
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony ul. Stołecznej b) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu sidding oraz płytek glazury
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony ul. Stołecznej zgodnie z rysunkiem planu b) obiekty małej architektury, portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	nie dopuszcza się
3)	powierzchnia zabudowy terenu	do 60%
4)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 30%
5)	powierzchnia utwardzona	do 10%
6)	wysokość budynków	a) budynek do 10m b) maszty oświetleniowe i reklamy do 25m
7)	kształt dachów	dachy 25-35%
8)	kolorystyka	dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
9)	reklamy	na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku, na ogrodzeniu
10)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony ul. Stołecznej lokowane w liniach rozgraniczających ulicy za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu, zharmonizowane z ogrodzeniem terenu UO b) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych

11)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca(obudowa) na pojemniki na śmieci
4.	Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się teren UI jako jedną działkę dopuszczając wydzielanie działki na poszerzenie przyległej drogi 1KDG
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 19	
2)	zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)		a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie
2)	ochrona przyrody	w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22 ust. 1
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	ze względu na sąsiedztwo z terenem wpisanym do rejestru konserwatora zabytków inwestowanie wymaga opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Stołecznej istniejącym zjazdem	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	
	nie określa się	
12.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 9
Teren usług łączności- poczta UŁ
§ 53.

	OZNACZENIE TERENU	UŁ
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi łączności –poczta
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) zieleń urządzona
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi handlu
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	

	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) zabudowa z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony ul. Stołecznej</p> <p>b) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu sidding oraz płytek glazury</p>
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) od strony ul. Stołecznej zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	nie dopuszcza się
3)	powierzchnia zabudowy terenu	do 60%
4)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 10%
5)	powierzchnia utwardzona	do 20%
6)	wysokość budynków	zabudowa 12m
7)	kształt dachów	dachy 25-35%
8)	kolorystyka	dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
9)	reklamy	na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku, na ogrodzeniu
10)	ogrodzenia	<p>a) ogrodzenie działki od strony ul. Stołecznej i ciągu pieszo - jezdni 17KDPJ lokowane w liniach rozgraniczających ulicy za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu</p> <p>b) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p>
11)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca(obudowa) na pojemniki na śmieci
4.	Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się teren UŁ jako jedną działkę dopuszczając wydzielenie działki na poszerzenie przyległych dróg
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	warunki zachowania podziałów uprawomocnionych przed wejściem w życie planu lub warunki podziałów	zachowuje się teren UŁ jako jedną działkę
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 19	
2)	zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>b) powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p>
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego zgodnie z § 22 ust. 1
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	terenie UŁ w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34-ustalenia § 25 ust. 8	

8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Stołecznej istniejącym zjazdem
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	nie określa się
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%.

Rozdział 10
Teren usług kultu religijnego UKR
§ 54.

	OZNACZENIE TERENU	1UKR
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	kościół katolicki p.w. N.N.M.P.
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) chodniki, sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb działki b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie i ochrona, remont, roboty budowlane, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie układu przestrzennego ze szpalerami drzew na granicy terenu b) wszelkie inwestycje w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej
3	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
1)	reklamy	zakaz lokowania
2)	ogrodzenia	a) ogrodzenie działki jedynie wzdłuż granicy terenu objętego ochroną z uwzględnieniem ochrony drzew b) nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
3)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki
4.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	strefa zabudowy do 30% powierzchni terenu
2)	powierzchnia zabudowy na działce	do 30%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 55%
4)	powierzchnia utwardzona	do 15%
5)	wysokość budynków	zachowana wysokość
6)	kształt dachów	zachowany kształt dachów
7)	kolorystyka	do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
5.	Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się terenu 1UKR jako jedną działkę ewentualne wydzielenie działki na poszerzenie przyległych dróg w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg

3)	zasady i warunki podziałów	ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków podziału terenu 1UKR
6.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	wszelkie inwestowanie w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków	
7.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22 ust. 1 i 2
8	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
1)	wszelka działalność inwestycyjna na terenie 1UKR –teren i obiekt spisany do rejestru konserwatora zabytków- odpowiednio zgodnie z § 25 ust. 3 i 6	
2)	teren 1UKR w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34-ustalenia § 25 ust. 8	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	zachowany zjazd na ul. Kościelną	
3)	miejsca postojowe wzdłuż przyległych dróg KDD i na parkingu poza obszarem planu	
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5	
11.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
1)	nie określa się	
2)	zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy	
12.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%	

§ 55.

	OZNACZENIE TERENU	2UKR
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	plebania z ogrodem
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych- b) garaże i budynki gospodarcze c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, przebudowa, budowa, roboty budowlane, remont
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie pojedynczych drzew b) inwestowanie w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	strefa zabudowy do 30% powierzchni terenu
2)	powierzchnia zabudowy na działce	do 30%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 60%
4)	powierzchnia utwardzona	do 10%
5)	wysokość budynków	a) budynek plebani zachowana wysokość 2 ½ kondygnacji b) garaże i zabudowa gospodarcza -1½ kondygnacji
6)	kształt dachów	zachowany kształt dachów

7)	kolorystyka	do uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków
8)	reklamy	zakaz realizacji reklam
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenie działki jedynie wzdłuż granicy terenu objętego ochroną z uwzględnieniem ochrony drzew b) nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych d) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne
10)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepak
4. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie działek	ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków podziału terenu 2UKR
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy		
1)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 19	
3)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej oraz lokowania masztów telefonii komórkowej	
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego		
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) teren zabudowy 2UKR w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22 ust. 1 i 2
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		
1)	wszelka działalność inwestycyjna na terenie 2UKR –teren i obiekt objęty ewidencją konserwatora zabytków odpowiednio zgodnie z § 25 ust. 4 i 6	
2)	część terenu 2UKR w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34-ustalenia § 25 ust. 8	
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji		
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	zachowany zjazd na ul. Kościelną i Stołeczną	
3)	miejsca postojowe na terenie 2UKR	
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej		
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5		
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
1)	nie określa się	
2)	zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy	
11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy		
określa się stawkę procentową w wysokości 0%		

Rozdział 11
Teren rolniczy R
§ 56.

OZNACZENIE TERENU	R
1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1) przeznaczenie podstawowe	teren rolniczy
2) przeznaczenie uzupełniające	urządzenia i sieci infrastruktury technicznej , urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych lub potrzeb lokalnych
3) zasady zagospodarowania	zagospodarowanie terenów rolniczych regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	ochrona i kształtowanie zieleni dla zachowania właściwej ekspozycji kościoła i plebani
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1) powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2) powierzchnia utwardzona	do 10%
3) reklamy	zakaz sytuowania reklam
4) ogrodzenia	a) ogrodzenia od strony dróg lokowane w liniach rograniczających tych dróg za chodnikiem, od rowów zachowanych jak otwarte w odległości 1,5m od brzegu rowu, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 x 10 m dla drogi zbiorczej, nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg wewnętrznych d) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych
4. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1) kąt położenia granicy działek do linii rograniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
2) zasady i warunki podziałów	a) podział terenu R zgodnie z przepisami odrębnymi b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1) teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 19	
2) zakazuje się lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą	
6. Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1) ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej
2) ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O. CH. K., w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22 ust. 1 i 2
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
część terenu R w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-64/34 ustalenia § 25 ust. 8	

8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Stołecznej istniejącym zjazdem
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	nie określa się
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 20 %.

Rozdział 12
Teren zieleni parkowej ZP
§ 57.

	OZNACZENIE TERENU	ZP
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	parkowa zieleń urządzona
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych- plac b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, rewaloryzacja
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie pomnika-figury i pojedynczych drzew b) odpowiednie komponowanie zieleni dla zachowanie osi widokowych, wytyczenia ciągów pieszych oraz wydzielenia placyku
3	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
1)	reklamy	zakaz realizacji reklam
2)	ogrodzenia	zakaz ogrodzenia terenu
3)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, fontanna
4.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 80%
2)	powierzchnia utwardzona	do 20%
5.	Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się teren ZP jako jedną działkę dopuszczając wydzielenie działki na poszerzenie przyległych dróg
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
6.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	zakaz lokowania zabudowy i masztów telefonii komórkowej	
7.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	teren ZP w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34-ustalenia § 25 ust. 8	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	

2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 1KDL i 13KDDj
3)	zakaz lokowania miejsc postojowych
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5
11.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
1)	nie określa się
2)	zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy
12.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Rozdział 13
Teren usług technicznych UT
§ 58.

	OZNACZENIE TERENU	UT
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	gminne usługi techniczne: bazy, magazyny, hala targowa,
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych- b) garaże i budynki gospodarcze, zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
4)	linie rozgraniczające	a) teren wydzielony liniami rozgraniczającymi drogi 15KDD, terenu UT i terenu KO b) w uzasadnionych względami technologicznymi przypadkach dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczającej pomiędzy terenami UT i KO
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie pojedynczych drzew
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) od strony drogi zgodnie z rysunkiem planu b) nie zakazuje się wycofania zabudowy w głąb działki, c) linie zabudowy obiektów wzdłuż wspólnej granicy z projektowaną zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów w terenie UT
2)	powierzchnia zabudowy na działce	w terenie UT do 60%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	w terenie UT, co najmniej 20%
4)	powierzchnia utwardzona	do 20%
5)	wysokość budynków	do 3 kondygnacji, do 12m
6)	kształt dachów	dachy spadziste 30-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, dopuszcza się materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	reklamy	na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku, na ogrodzeniu
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających drogi za chodnikiem, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu, b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, dopuszcza ogrodzenia pełne d) ogrodzenie od strony rowu otwartego 1,5m od jego brzegu

10)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	dla terenu UT 3000 m ²
2)	minimalne fronty działek	co najmniej 20m
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi 15KDD
4)	zasady i warunki podziałów	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>c) ustala się podział terenów związany z wydzieleniem dróg wewnętrznych, z zachowaniem następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych 8,0m - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20) <p>d) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.	
3)	teren w zasięgu urządzeń gazowych (gazociąg średniego ciśnienia) zgodnie z § 19	
4)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej oraz lokowania masztów telefonii komórkowej	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	miejsca postojowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 14
Teren oczyszczalni ścieków KO
§ 59.

OZNACZENIE TERENU	KO
1. Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1) przeznaczenie podstawowe	oczyszczalnia ścieków
2) przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych- b) garaże i budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3) zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
4) linie rozgraniczające	a) teren wydzielony liniami rozgraniczającymi drogi 15KDD, terenu UT i terenu KO b) w uzasadnionych względami technologicznymi przypadkach dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczającej pomiędzy terenami UT i KO
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie pojedynczych drzew
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) od strony drogi zgodnie z rysunkiem planu b) nie zakazuje się wycofania zabudowy w głąb działki, c) od rowu zachowanie linii zabudowy oddalonej 5m od jego brzegu d) linie zabudowy obiektów wzdłuż wspólnej granicy z projektowaną zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów w terenie UT
2) powierzchnia zabudowy na działce	w terenie KO do 30%
3) powierzchnia biologicznie czynna	w terenie KO , co najmniej 50%
4) powierzchnia utwardzona	do 20%
5) wysokość budynków	do 3 kondygnacji
6) kształt dachów	dachy płaskie lub spadziste 25-45°
7) kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8) reklamy	na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku, na ogrodzeniu
9) ogrodzenia	a) ogrodzenia od strony drogi 15KDD i 18 KDPJ lokowane w liniach rozgraniczających drogi za chodnikiem, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu, b) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, dopuszcza ogrodzenia pełne
10) obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1) minimalne powierzchnie działek	dla terenu KO według rysunku planu z dopuszczeniem przesunięcia granicy
2) zasady i warunki podziałów	a) ustala się podział terenów związany z wydzieleniem dróg wewnętrznych, z zachowaniem następujących warunków: - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych 8,0m - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć

		<p>dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20)</p> <p>b) dopuszcza się wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka</p> <p>c) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.	
3)	teren w zasięgu urządzeń gazowych (gazociąg średniego ciśnienia) zgodnie z § 19	
4)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się sytuowanie obiektów i urządzeń oczyszczalni w terenie KO w taki sposób aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem KO</p>
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22 ust 1
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	miejsca postojowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się rolnicze zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 15
Terren cmentarza ZC
§ 60.

	OZNACZENIE TERENU	ZC
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren ZC -cmentarz na cele pochówku zmarłych
2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych kaplica cmentarna, grobowce, pomniki), ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane

2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) osie wyznaczone nasadzeniami szpalerowymi zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie projektowania cmentarzy b) nasadzenia szpalerowe wokół ogrodzenia cmentarza i wokół wydzielonych kwartałów c) centralnie sytuowana kaplica
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 50
2)	wysokość budynków	kaplica do 2 kondygnacje z dominantą dzwonnicy
3)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dach-ciemny od brązu poprzez czerwień do szarości
4.	Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się teren ZC jako odrębna działkę
2)	reklamy	na ogrodzeniu
3)	ogrodzenia	ogrodzenie terenu ZC jako pełne ale nie z prefabrykowanych elementów betonowych w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
4)	obiekty małej architektury	pomniki, pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	ustala się bezwzględny warunek prowadzenia pochówków do głębokości, co najmniej 0,5m powyżej maksymalnego położenia zwierciadła wody gruntowej	
2)	wokół cmentarza w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowanie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego	
3)	w odległości do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej	
4)	zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją cmentarza	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
	ochrona środowiska	nie określa się
	ochrona przyrody	teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 22 ust. 1
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	teren wpisany do rejestru konserwatora zabytków zgodnie z § 25 ust. 5 i 6	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	zachowany zjazd na ul. i Stołeczną	
3)	miejsca postojowe odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.	

Rozdział 16
Teren rowu W
§ 61.

	OZNACZENIE TERENU	W
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	row melioracji szczegółowej (dla funkcji drenowania terenów rolniczych i odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji a także odprowadzenia oczyszczonych ścieków z oczyszczalni KO
2)	zasady zagospodarowania	a) zachowanie, roboty budowlane b) zachowanie w stanie nie przekształconym brzegów
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie dla funkcji przyrodniczych i odwodnienia terenów i odprowadzenia oczyszczonych ścieków
3.	Parametry, wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne	nie określa się , wzdłuż rowu droga eksploatacyjna KDE
2)	reklamy (§ 11.)	zakaz realizacji reklam
3)	ogrodzenia	a) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe, lokowane wzdłuż drogi KDE, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu b) zakazuje się grodzienia w poprzek rowu c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
4.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	zakaz zasypywania, zanieczyszczania i przekrycia	
5.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) ochrona i zachowanie zieleni wzdłuż rowu b) ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem c) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych do rowu
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie KPN odpowiednio zgodnie z § 22 ust. 1
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
7.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi KDE- pas eksploatacyjny	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5	
9.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
10.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust.	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0 %	

Rozdział 18
Tereny stacji elektroenergetycznych E
§ 62.

	OZNACZENIE TERENU	trójkąt z literą E
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny słupowych stacji elektroenergetycznych 15/0,5kV
2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji dla potrzeb obiektów, dojazdu i dojścia, miejsca postojowe
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, remont, budowa, roboty budowlane
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	nie określa się
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	stacje zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg
2)	powierzchnia utwardzona	do 100%
3)	wysokość budynków	wysokość zabudowy do ustalenia w odpowiednio uzgodnionym projekcie budowlanym
4.	Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	powierzchnie działek	działki o minimalnych wymiarach 3x3m
2)	reklamy	zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych
3)	ogrodzenia	a) ogrodzenia lokowane w liniach rozgraniczających dróg za chodnikiem lub w granicy terenu stacji o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu b) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zachowanie działających podziemnych urządzeń odwadniających sąsiednie tereny	
2)	teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 19	
3)	wokół stacji ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	

11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

Rozdział 17
Tereny komunikacji
§ 63.

LP	SYMBO L	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZERO- KOŚĆ W LINIACH ROZGRANI CZAJĄ- -CYCH	POST ULO WAN A SZER O- KOŚ Ć JEZD NI	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
			KATEGORI A			
1. Droga główna						
	1KDG	ul. Stołeczna	główna wojewódzka nr 580	odcinki w obszarze planu według rysunku planu- zachowany stan istniejący	2x 3,5	<ul style="list-style-type: none"> - wyznaczone skrzyżowania z drogami - zakaz nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych - ścieżka rowerowa - stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34 - szerokość drogi zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
2. Droga lokalna						
	1KDL	ul. Leśna	lokalna powiatowa 01440	zmienna według rysunku planu	7	<ul style="list-style-type: none"> - wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych według rysunku planu - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - stanowisko archeologiczne nr 56-63/34- - na skrzyżowaniu z drogą 4KDD turystyczny węzeł wejściowy do Kampinoskiego Parku Narodowego
3. Drogi dojazdowe						
1)	1KDD	ul. Willowa	dojazdowa gminna	8,0m	5,0m	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dojazdów i zjazdy - miejsca postojowe - szerokość 8,0m zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

2)	2KDD	ul. Wiosenna	dojazdowa gminna	12,0m	5,0m	- włączenia dojazdów i zjazdów - miejsca postojowe - rów odwadniający - zjazd na drogę 1KDG
3)	3KDD	istniejąca dz. nr ew. 103/6, 306	dojazdowa gminna	8,0m	5,0m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - place do zawracania - szerokość 8,0m zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
4)	4KDD	projektowana i istniejąca wzdłuż rowu z-2	dojazdowa gminna	10,0	5,0m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - rów odwadniający - na skrzyżowaniu z drogą 1KDL turystyczny węzeł wejściowy do Kampinoskiego Parku Narodowego
5)	5KDD	projektowana i istniejąca wzdłuż rowu z-2	dojazdowa gminna	10,0m	5,0m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - rów odwadniający
6)	6KDD	ul. Środkowa	dojazdowa gminna	zmienna według rysunku planu	5,0m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe
7)	7KDD	ul. Dworkowa	dojazdowa gminna	8,0m	5,0m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - szerokość 8,0m zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
8)	8KDPJ	projektowana wzdłuż rowu Z-3	ciąg pieszo jezdny gminna	8,0m	5,0m	- oś drogi wzdłuż granic działek - odcinkowe przysunięcie rowu Z-3 do drogi 8KDPJ
9)	9KDD	ul. Szkolna	dojazdowa gminna	10,0m	5,0m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe
10)	10KDD	ul. Jesienna	dojazdowa gminna	w części w obszarze planu 5-10,0m	5,0m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe
11)	11KDPJ	istniejąca na	ciąg pieszo jezdny	wg wydzielenia	5,0m	- zjazd na drogę 1KDG - szerokość drogi zgodnie z §

			gminna			7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
12)	12KPJ	ul. A. Dańka	ciąg pieszo-jezdny gminna	6,0m	5,0m	- zjazd na drogę 1KDG - szerokość drogi zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
13)	13KDD	istniejąca	dojazdowa gminna	wg rysunku planu	5,0m	- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34- - parking - szpaler drzew
14)	14KDD	ul. Kościelna	dojazdowa gminna	wg rysunku planu	5,0m	- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34-§ 25 ust. 8 - podjazd przy kościele zjazd z drogi 1KDG
15)	15KDD	projektowana	dojazdowa gminna	10,0m	5,0m	- włączenie do drogi 1KDG - rów odwadniający - szpaler drzew - parking
16)	16KDD	istniejąca na dz. nr ew. 101	dojazdowa gminna	wg rysunku planu	5,0m	- ochrona istniejących drzew - szerokość zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
17)	17KPJ	istniejąca na dz. nr ew. 275	ciąg pieszo-jezdny gminna	wg rysunku planu	5,0m	- szerokość zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
18)	18KDPJ	projektowana	gminna	8,0m	5,0m	- szerokość zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
19)	KDE	projektowana na dz. 27/35	gminna	zmienna 10-16m	-	- droga eksploatacyjna wzdłuż rowu ze szpalerem drzew

4.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
	na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku planu specjalnym symbolem ustala się przed realizacją nowych dróg i poszerzeniem dróg istniejących inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/34-ustalenia § 25 ust. 7
6.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4
7.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5
8.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania
9.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 64.

Na części obszaru planu traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony jako „Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno dla wsi Zaborów” Uchwałą Nr XX/147/00 Rady Gminy Leszno z dnia 29 listopada 2000 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001 r. Nr 151, poz. 2151.

§ 65.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 66.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 67.

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.