

**UCHWAŁA NR VIII/39/2007
RADY GMINY LESZNO
z dnia 29 marca 2007 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborówek

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały NR LVII/313/2006 Rady Gminy Leszno z dnia 29 czerwca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborówek, Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
Zakres regulacji planu**

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborówek zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczone są 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 stanowiące jednocześnie linie rozgraniczające terenów na obrzeżu planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) funkcje terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) korytarze linii elektroenergetycznych;
 - 7) oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie;
 - 8) oznaczenia miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego, (granice nowych działek i granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych zwane liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych), dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich warunków planu oraz przepisów 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 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 precyzowania 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 z późn. 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) **Kampinoskim Parku Narodowym- KPN i otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego**- należy przez to rozumieć obszary wyznaczone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
 - 7) **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 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
 - 8) **Strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i 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 Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
 - 9) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 10) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
 - 11) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od granic działki lub od innych obiektów, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;

- 13) **usługach towarzyszących i niezbędnych usługach osiedlowych** – 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, usługi zdrowia i opieki społecznej, apteka, biura, administracja, gastronomia, kultura, wypoczynek, turystyka i agroturystyka itp.);
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki inwestora;
- 15) **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;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. 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;
- 17) **niepublicznych drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogę KDW lub wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 18) **bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub niepublicznej drogi wewnętrznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 19) **bezpośrednim dostępem do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 20) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;
- 21) **maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć najwyższy nieprzekraczalny wymiar wysokości obiektu na danym terenie, mierzony od poziomu terenu w sposób określony w przepisach odrębnych lub nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
- 22) **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;
- 23) **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 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10,0cm;
- 24) **dominancie** - należy przez to rozumieć obiekty lub narożniki zabudowy i fragmenty elewacji położone w miejscach eksponowanych i na osiach widokowych, dla których ustala się stosowanie rozwiązań projektowych podkreślających to położenie;
- 25) **zabudowie w zorganizowanym osiedlu** - należy przez to rozumieć zabudowę wraz niezbędnymi usługami, z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek związanych ze sobą funkcjonalnie i technicznie;
- 26) **ochronie drzew** – należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska;
- 27) **bezpośrednim sąsiedztwie KPN i Obszaru Natura 2000**- należy przez to rozumieć obszar ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie przeprowadzonej procedury oceny oddziaływania na środowisko;
- 28) **działkach które uzyskały status działek przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie**- należy przez to rozumieć działki posiadające prawomocne decyzje o warunkach zabudowy;
- 29) **zachowanie istniejącej zabudowy** – możliwość pozostawienia na stałe budynków

- istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 30) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
- 31) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części.
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.

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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami agroturystyki-oznaczone na rysunku planu symbolem **MNN**;
 - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej-oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**;
 - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zorganizowanym osiedlu- oznaczone na rysunku planu symbolem **MNn**;
 - 7) teren usług turystyki -oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
 - 8) teren usług sportu, rekreacji i turystyki-oznaczony na rysunku planu symbolem **US/UT**;
 - 9) teren parku zabytkowego z pałacem z dopuszczeniem usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
 - 10) tereny lasów- oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 11) teren rurociągu naftowego - oznaczony na rysunku planu symbolem **Rn**;
 - 12) teren usług handlu - oznaczony na rysunku planu symbolem **UH**;
 - 13) tereny komunikacji-oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) **KDG** (nr 580) - droga główna,
 - b) **KDZ** - droga zbiorcza,
 - c) **KDL** - drogi lokalne,
 - d) **KDD** - drogi dojazdowe,
 - e) **KDW** - drogi wewnętrzne.

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 stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju jednostki osadniczej Zaborówek przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.
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: tereny usług sportu, rekreacji i turystyki.
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) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego (rzeźby, pomniki, 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 wyznaczają 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 minimalne powierzchnie działek.

Szczególne 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 § 89. w/w rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. obowiązują odpowiednie odległości podstawowe.

§ 20.

Wokół rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia i kabla światłowodowego dalekosiężnego w jego strefie bezpieczeństwa (rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 r. Nr 243 poz. 2063). przyjmuje się i określa następujące zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego, 5m na północ i 6m na południe od osi rurociągu, pozostawia się w nawierzchni gruntowej do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń;
- 2) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego i zabudowy, wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, po 15m od osi rurociągu w każdą stronę, pozostawia się bez składowania materiałów łatwopalnych oraz altan, garaży i budynków gospodarczych, do wykorzystania jako tereny zieleni;
- 3) w strefie bezpieczeństwa, wyznaczonej po 30m od osi rurociągu w każdą stronę, wszelkie inwestycje: budowa budynków mieszkalnych, roboty budowlane i instalacyjne, budowa zjazdów na działki winny odbywać się pod nadzorem operatora rurociągu.

Rozdział 2

Ochrona środowiska i przyrody

§ 21.

1. Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego K. P. N. i w obszarze jego otuliny wyznaczonych Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876) dla ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego- KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia i Planu Ochrony.
2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN i wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego-KPN i Obszaru Natura 2000.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru planu, uwzględniając położenie fragmentu terenu w Kampinoskim Parku Narodowym, położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:
 - 1) zakaz wszelkiej zabudowy na działkach Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 2) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu;
 - 3) dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych;
 - 4) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
 - 5) ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg;
 - 6) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 16;

- 7) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej;
 - 8) odsunięcie nowej zabudowy od dróg KDG (w tym drogi poza obszarem planu), co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza);
 - 9) zakaz samowolnego obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000;
 - 10) wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych-odnawialnych źródeł energii;
 - 11) zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
 - 12) w bezpośrednim sąsiedztwie KPN i obszaru Natura 2000 zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych.
4. W strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują odpowiednio ustalenia Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870).

§ 22.

1. Ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów i oczek wodnych oraz ich ochronę 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. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody Urzędu Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.

§ 23.

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

§ 24.

1. Oznacza się i poddaje szczególnej ochronie prawnej wpisany do rejestru konserwatora: (nr 1120/1097) zespół parkowo-pałacowy z drzewostanem (teren oznaczony symbolem ZP/U).
2. W odniesieniu do zabytku wpisanego do rejestru zabytków ustala się:
 - 1) ochronę układu urbanistycznego poprzez zachowanie osi kompozycji widokowych;
 - 2) ochronę i uzupełnienie szpalerów drzew wokół terenu oraz w części wejściowej do pałacu;
 - 3) ochronę pojedynczych drzew o charakterze pomnikowym: lipa drobnolistna, wiąz szypułkowy, świerk pospolity, jesion wyniosły, dąb szypułkowy i wierzba płacząca;
 - 4) ochronę układu urbanistycznego alejek w parku;
 - 5) ochronę kapliczki;
 - 6) ochronę oznaczonego budynku pałacu, z dopuszczeniem prac związanych z poprawą estetyki i proporcji;
 - 7) w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę pozostałych budynków znajdujących się w obszarze parku;
 - 8) wyznacza się otulinę wokół wpisanego do rejestru zabytków zespołu parkowego;
 - 9) 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, prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich, wykonywania robót budowlanych na terenie ZP/U i w otulinie terenu ZP/U, prowadzenia badań konserwatorskich lub architektonicznych, dokonywania podziału terenu ZP/U, 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.

3. Ustala się zachowanie i ochronę pomnika pamięci znajdującego się na skrzyżowaniu dróg 4KDL i 5KDL oraz kapliczki na skrzyżowaniu drogi 4KDI i KDG. Dopuszcza się przesunięcie obiektu w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie niewielkiego placu przed obiektem.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 25.

1. Wyznacza się tereny do scalenia i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów wyznaczonych do scaleń i podziału oraz terenów na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia, ustala się podział terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy założeniu spełnienia następujących warunków:
 - 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
 - 2) nakazuje się takie podziały, aby były zachowane minimalne powierzchnie biologicznie czynne zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
 - 3) nakazuje się zachowanie wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu pozostałych po podziale działek budowlanych i z zachowaniem innych ustaleń planu.
3. Ustala się w obszarze planu konieczność wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego, przy uwzględnieniu zasady, aby nowy układ granic działek budowlanych zapewnił bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub niepublicznej drogi wewnętrznej. Drogi powinny być wyznaczane w sposób umożliwiający dogodną obsługę komunikacyjną wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokości w liniach rozgraniczających nie powinny być mniejsze niż, odpowiednio: 10m dla dróg publicznych lub 8m dla niepublicznych dróg wewnętrznych.
4. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
5. W przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości, za granicę scalenia i podziału należy przyjmować granice terenów wskazanych na rysunku planu z dopuszczeniem dołączenia do tych granic lub wyłączenie z nich działek zabudowanych, za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. Ustala się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości przede wszystkim dla wyznaczenia układu komunikacyjnego w obszarze planu, umożliwiającego indywidualne tworzenie działek budowlanych w ramach podziałów wtórnych pojedynczych lub kilku sąsiednich, obecnych działek.
7. Ustala się szerokość frontu nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej – 20m nie mniej niż 16m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) segment środkowy –10m, segment skrajny –12m, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (segment środkowy) –7m, a segment skrajny 11m.
8. Ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 26.

1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się nowe korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:
 - 1) istniejąca wojewódzka droga główna (nr 580) ul. Stołeczna -KDG;
 - 2) istniejąca powiatowa droga zbiorcza (nr 01438) -KDZ;
 - 3) istniejące i projektowane drogi lokalne-KDL;
 - 4) istniejące i projektowane drogi dojazdowe-KDD;

- 5) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne-KDW.
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 KDG poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania z drogami KDZ i KDL;
- 2) drogi lokalne KDL i dojazdowe KDD;
- 3) drogi wewnętrzne KDW.

§ 28.

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

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogę KDG i oznacza 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 KDG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz dopuszcza zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) ustala się zachowanie istniejących zjazdów;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi KDG (według rysunku planu), ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą;
- 5) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej za zgodą zarządcy drogi.

§ 29.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej KDZ:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarz drogi zbiorczej KDZ dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ciągów pieszych i zieleni i ścieżki rowerowej;
- 2) dopuszcza się zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 30.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych KDL:

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

§ 31.

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych KDW:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej oraz ciągów pieszych i zieleni;
- 2) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2m x 2m na 1 drzewo;
- 3) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy 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;
- 4) ustala się, że do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej.

2. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej lokalnej oraz ciągów pieszych.

§ 32.

Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m oraz jako ciągi pieszo – jezdne (drogi wewnętrzne).

§ 33.

1. Dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych w ciągach dróg.
2. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

§ 34.

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

§ 35.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):
 - 1) ustala się miejsca postojowe w granicach działki lub na terenie inwestycji na, których ta działalność jest zlokalizowana, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD i KDW, jako zatoki postojowe;
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) zabudowa jednorodzinna – na własnej działce 2-3 miejsca postojowe (liczone 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 –nie mniej niż 2 miejsca na autokar,
 - 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 usługowe- 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
 - 10) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 6

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 z późn. 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
Zaopatrzenie 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 z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

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:
 - 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
 - 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia na terenie Zaborowa, poza obszarem planu lub oczyszczalnia w Błoniu poprzez system kanalizacji Leszna, przepompownię w Lesznie i kanał tłoczny do Błonia;
 - 3) z wyłączeniem terenu 2MNn do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie;
 - 4) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.
2. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej lub do rowów. Postuluje się budowę systemów magazynowania wody deszczowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania;
 - 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni terenów usług winny być zebrane w system kanalizacyjny; nakazuje się w miarę możliwości terenowych budowę nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub wody do odparowania;
 - 3) zachowuje się otwarte rowy melioracyjne dla funkcji odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy;
 - 4) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi KDG i KDZ według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
 - 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdnie 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:
 - 1) ustala się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn;

- 2) 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;
 - 3) ustala się projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych:
 - a) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych SN i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci,
 - b) 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,
 - c) 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.

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:
 - 1) dostawa gazu jest możliwa, o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą;
 - 2) 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 kablowe rozprowadzenie 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 energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii.
2. Wyklucza się stosowanie nowych pieców opalanych paliwem stałym; zakaz nie dotyczy kominków i wykorzystania biomasy.

Usuwanie odpadów stałych

§ 43.

Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu, a w szczególności:

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów komunalnych;
- 2) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
- 3) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

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 i zabytków, o których mowa w Rozdziałach 2, 3, 4, 5 i 6 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN
§ 45.

	OZNACZENIE TERENU	1MN-6MN i 8MN-20MN
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, potrzeb lokalnych lub potrzeb osiedla b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie wbudowane lub dobudowane c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) wbudowane usługi towarzyszące b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) c) niezbędne usługi osiedlowe na terenach 19MN i 20MN
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (remont, przebudowa, rozbiórka)
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
1)	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury c) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub bliźniaczy a na terenach 19MN i 20MN również budynek szeregowy d) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowana lub dobudowana e) wskazuje się tereny 19MN i 20MN do scaleń i podziałów f) na terenach 19MN i 20MN: budynki mieszkalne w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 30% liczby budynków, budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej nie więcej niż 40% liczby budynków (jeden budynek bliźniaczy -dwa segmenty), budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej (jeden budynek –jeden segment na działce) nie więcej niż 30% liczby budynków g) na terenach 19MN i 20MN zachowanie oczek wodnych z zadrzewieniami śródpolnymi, ciągów zieleni wzdłuż rowów i zagospodarowanie jako elementów biologicznie czynnych towarzyszących usługom h) na terenach 19MN i 20MN ustala się wydzielenie dróg wewnętrznych jako alei z obsadzeniami szpalerowymi
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 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych

		<p>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 powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>f) od rowów zachowanych jako 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 lub szeregowej</p> <p>c) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym</p> <p>d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone, albo jeżeli na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek lub w odległości 1,5m od tej granicy</p>
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy</p> <p>b) zabudowa zagrodowa do 60% powierzchni działki</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50%</p> <p>b) zabudowa zagrodowa, co najmniej 40%</p>
5)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m,</p> <p>b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m</p> <p>c) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m</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>
8)	powierzchnia usług	<p>a) usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego</p> <p>b) wbudowane usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży</p> <p>c) niezbędne usługi osiedlowe w budynku wolno stojącym</p>
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) nowe i modernizowane ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6 m nad poziom terenu

		<ul style="list-style-type: none"> b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki d) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG, nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD, KDW oraz wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych f) ogrodzenia od rowów zachowanych jako otwarte sytuowane; co najmniej 1,5m od brzegu rowu g) w terenach 4MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN i 17MN zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
12)	powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> a) nowo wydzielane działki, nie mniej niż, 1000-1200m² dla zabudowy wolno stojącej b) nowo wydzielane działki, nie mniej niż, 1500m² dla zabudowy bliźniaczej (dwa segmenty) c) nie mniej niż 500m² dla zabudowy mieszkaniowej z budynkiem szeregowym-jeden segment d) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie e) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% e) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25	
1)	minimalne fronty działek	<ul style="list-style-type: none"> a) 11m nie mniej niż 7m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej b) 12m nie mniej niż 10 m dla zabudowy bliźniaczej c) 20 m nie mniej niż 16m dla zabudowy mieszkaniowej w budynkach wolno stojących d) 20m dla usług osiedlowych e) dopuszcza się zmniejszenie tych szerokości na łuku drogi lub wokół placu do zawracania
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejącej drogi należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą

		<p>się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (granice działek i linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - niepubliczne drogi wewnętrzne 10m nie mniej niż 8m - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5 m) - dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz, - skrzyżowania nowych, niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się oznaczone specjalnym symbolem połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi <p>d) zakazuje się takich podziałów, które związane byłby z wydzielaniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż z wyznaczonymi połączeniami z projektowaną poza obszarem planu drogą KDG) i nowych działek ze zjazdami na ul. Stołeczną KDG</p> <p>e) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG, nie mniejsze niż 5 m wzdłuż dróg KDL, KDD, KDW oraz wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
5.	Szczególne 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 lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń 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 jako otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5</p>	

	m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew	
	d) na terenach zmeliorowanych (z zachowanym drenażem) ustala się zakaz podpiwniczenia	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej należy sytuować w odległości po 5m 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 strefie rurociągu naftowego ustalenia § 20	
4)	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej i domów weselnych	
5)	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 terenach 12MN,13MN,16MN,17MN, 19MN i 20MN w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej- 50 m od skrajnej krawędzi jezdni ul. Stołecznej i drogi KDG (poza obszarem planu) 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	tereny w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 21

7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	w terenie 9MN pomnik –miejsce pamięci. Dopuszcza się przesunięcie pomnika, w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie niewielkiego placu przed pomnikiem
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, a od strony ul. Stołecznej poprzez wyznaczone skrzyżowania i zachowane zjazdy
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II
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 10% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystyki i wypoczynku MNN **§ 46.**

	OZNACZENIE TERENU	MNN
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi hotelowe -agroturystyka
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, 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	
1)	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury b) na działce jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden lokal mieszkalny 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) linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych c) obiekty portierni, małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	do 50% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 50%
4)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m b) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6 m

5)	kształt dachów	dachy spadziste, o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym agroturystyka-usługi hotelowe do 5 pokoi
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	a) nowe ogrodzenia działki od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDL, i niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki d) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL i niepublicznych dróg wewnętrznych e) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych f) w terenie MNN zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN
10)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
11)	minimalne powierzchnie działek	a) nowo wydzielane działki: 1500m ² dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25		
1)	minimalne fronty działek	co najmniej 20m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziałów	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejącej drogi należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się

		<p>pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (działki i niepubliczne drogi wewnętrzne), nie stanowią ustaleń planu - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - działki pełniące funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych i drogi wewnętrzne, co najmniej 8m - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz - skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m wzdłuż dróg KDL oraz wzdłuż granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	działki w strefie rurociągu naftowego ustalenia § 20	
2)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, nowych obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej, domów weselnych	
3)	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 MNN w 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 § 21
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	

2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDL
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II
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 10%

Rozdział 3
Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW
§ 47.

	OZNACZENIE TERENU	1MW, 2MW, 3MW
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) garaże i budynki gospodarcze w zespole b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi towarzyszące
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, przebudowa, budowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
1)	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, kształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania Siddingu na elewacjach
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 granicy działek pełniących funkcje niepublicznych 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) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	do 50%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 50%
4)	wysokość budynków	a) mieszkalny do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m b) garaże 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m c) budynki gospodarcze 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m

5)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi wbudowane w parterach do 30% powierzchni całkowitej parteru
8)	reklamy	zakaz realizacji reklam
9)	ogrodzenia	a) nowe i modernizowane ogrodzenia od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m wzdłuż dróg KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych i nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych e) zakazuje się budowy bram, furtek od strony gruntów KPN.
10)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
11)	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, dopuszczając podział dla wspólnot mieszkaniowych
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25	
1)	kat położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
2)	zasady i warunki podziałów	a) przy podziale na wspólnoty: granice wydzielanych działek z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi -minimum 4m od ściany budynku z oknami, 1,5m od ściany budynku bez okien lub wzdłuż ściany dzielącej b) powierzchnie wspólne z uwzględnieniem zbilansowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, powierzchni utwardzonej i powierzchni dla odpowiedniej liczby miejsc postojowych w tym garaży, c) wydzielenie pasów terenu pomiędzy działkami wspólnot dla lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury d) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz e) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5m x 5m dla drogi KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych f) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	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	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania

		<p>powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) w terenie 1MW i 2MW w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-50 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>c) 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>d) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>e) 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>f) 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 otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K, odpowiednio zgodnie z § 21
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 3KDD i 9KDW	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
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 10 % i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały	

Rozdział 4

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN/U**§ 48.**

	OZNACZENIE TERENU	1MN/U- 2MN/U
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa w zakresie; budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, hoteli i restauracji, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleni urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa usługowa bez zabudowy mieszkaniowej lub zabudowa mieszkaniowa bez usług b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
1)	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury b) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub mieszkanie wbudowane c) zabudowa gospodarcza i garaże dobudowane lub wolno stojące
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 publicznych zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych c) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone, albo jeżeli na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek lub w odległości 1,5m od tej granicy
3)	powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże

		<p>do 60m² powierzchni zabudowy</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa i usługowa do 60% powierzchni działki</p> <p>c) zabudowa usługowa do 80% powierzchni działki</p> <p>d) zabudowa zagrodowa, co najmniej 60% powierzchni działki</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50% powierzchni działki</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, co najmniej 40% powierzchni działki</p> <p>c) zabudowa usługowa, co najmniej 20% powierzchni działki</p> <p>d) zabudowa zagrodowa do 40% powierzchni działki</p>
5)	wysokość budynków	<p>a) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11 m</p> <p>b) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m</p> <p>c) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m</p> <p>d) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m</p>
6)	kształt dachów	<p>a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45°, a kierunek usytuowania kalenicy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej wzdłuż drogi</p> <p>b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych</p>
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)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 100 m ² powierzchni sprzedaży
9)	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
10)	ogrodzenia	<p>a) nowe ogrodzenia działki od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m 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 zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p> <p>d) ogrodzenia od rowów otwartych, co najmniej 1,5m od brzegu rowu</p> <p>e) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m wzdłuż dróg KDL oraz wzdłuż granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych i niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń 10m wzdłuż drogi KDG</p> <p>f) w terenie 1MN/U zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN</p>
11)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
12)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) nowo wydzielane działki 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej bez usług</p> <p>b) nowo wydzielane działki 1500m² dla zabudowy mieszkaniowej z usługami</p> <p>c) nowo wydzielane działki 2000m² dla zabudowy usługowej</p> <p>d) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń</p>

		<p>infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, dla poszerzenia przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie</p> <p>e) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>f) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p>
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25	
1)	minimalne fronty działek	nowo wydzielane działki 20m nie mniej niż 16m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	zasady i warunki podziałów	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) 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>c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku wydzielenia niepublicznych 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 działce oddzielnie - 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), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej niepublicznych drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5m) - dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz - skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z

		<p>narożnymi ścięciami linii rozgraniczających</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL i niepublicznych dróg wewnętrznych - w przypadku skrzyżowania drogi głównej z drogami KDL i zjazdów na drogę KDG, ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL i zjazdu <p>d) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową bez usług ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki</p> <p>e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p> <p>f) zakazuje się takich podziałów, które związane byłby z wydzielaniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż z wyznaczonymi połączeniami z drogą KDG) i nowych działek ze zjazdami na drogę KDG</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	a)	na terenach zmeliorowanych (dotyczy terenu 2MN/U), ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych
	b)	na terenach zmeliorowanych (z zachowanym drenażem) ustala się zakaz podpiwniczenia
2)		zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m 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 lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie w linii rozgraniczającej drogi
3)		dla zabudowy usługowej przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów
4)		zakaz budowy wolno stojących masztów telefonii komórkowej
5)		zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
6)		zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej
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/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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> <p>d) zakazuje się lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p>

	<p>e) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich</p> <p>f) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p> <p>g) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>h) 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>i) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>j) 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>	
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalania odpowiednio zgodnie z § 21
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnych. Zachowuje się istniejące połączenia z drogami wewnętrznymi oraz zjazdy na drogę KDG w przypadku braku możliwości innej obsługi	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
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 10 % i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały	

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej 1MNi i 2MNi

§ 49.

	OZNACZENIE TERENU	1MNi i 2MNi
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
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, kształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury c) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment zabudowy bliźniaczej d) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowana lub w zespołach
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 granicy działek pełniących funkcje niepublicznych 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
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej c) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone, albo jeżeli na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek lub w odległości 1,5m od tej granicy
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 60% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże
4)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 40%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m

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	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
9)	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) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki d) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla drogi KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych f) w terenie 1MNi zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN
10)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
11)	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działki, które uzyskały status działek przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25		
1)	minimalne fronty działek	nie mniej niż 10m dla zabudowy bliźniaczej i nie mniej niż 16 m dla zabudowy wolno stojącej
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziałów	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy		
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) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-

		<p>50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) 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 poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>g) teren zabudowy MNi w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną 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 § 21
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 5 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 3KDD i dróg KDW	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
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 10% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały	

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej 3MNi

§ 50.

	OZNACZENIE TERENU	3 MNi
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zorganizowanym osiedlu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wewnętrzną komunikacją, zielenią osiedlową i niezbędnymi usługami
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) usługi wbudowane i w obiektach wolno stojących: handel detaliczny, usługi ochrony zdrowia, gastronomia, kultura, obsługa nieruchomości, poczta, usługi turystyki i sportu, usługi oświaty, hotele, b) zachowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
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	a) ośrodek obsługi produkcji rolnej w gospodarstwie hodowlanym do przekształcenia. Budynki do przebudowy lub wyburzenia b) zabudowa mieszkaniowa w budynkach wolno stojących, bliźniaczych lub szeregowych c) zabudowa z zachowaniem linii zabudowy od strony dróg d) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej f) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane lub w zespołach
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 granicy działek pełniących funkcje niepublicznych 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
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	a) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone, albo jeżeli na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek lub w odległości 1,5m od

		tej granicy
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 60% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże
4)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 40%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m z dopuszczeniem dominanty b) usług do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m c) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i nie więcej niż 3,5m
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)	powierzchnia usług	do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi handlu do 200 m 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 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków c) dopuszcza się miejscowego wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zielenią ozdobną lub chodniki d) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m wzdłuż granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
11)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
12)	minimalne powierzchnie działek	a) 1200m ² dla zabudowy wolno stojącej, 1500m ² dla zabudowy bliźniaczej (dwa segmenty) 500m ² dla zabudowy szeregowej (jeden segment) b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25		
1)	minimalne fronty działek	a) nowo wydzielane działki- 12m nie mniej niż 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 10m nie mniej niż 7m dla zabudowy szeregowej b) nowo wydzielane działki 20m nie mniej niż 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

3)	zasady i warunki podziałów	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzielaniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż z wyznaczonymi połączeniami) na ul. Stołeczna KDG</p> <p>c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - niepubliczne drogi wewnętrzne 10m, nie mniej niż 8m - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5 m) - dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz - skrzyżowania nowych, niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających <p>d) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG, nie mniejsze niż 5 m wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
5. Szczególne 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 lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych</p> <p>b) na terenach zmeliorowanych (z zachowanym drenażem) ustala się zakaz podpiwniczenia</p>	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej należy sytuować w odległości po 5m 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)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej	
4)	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej	
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) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego</p>

		<p>komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) 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 poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>g) teren zabudowy 3MNi w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną 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 § 21
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	wyznacza się pas otuliny terenu ZP/U dla stworzenia strefy ochrony widokowej zespołu parkowego ustalenia odpowiednio, zgodnie z § 24	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi KDG zachowanymi zjazdami	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
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 10%	

Rozdział 7

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zorganizowanym osiedlu MNn
§ 51.

	OZNACZENIE TERENU	1MNn, 2MNn
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zorganizowanym osiedlu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wewnętrzną komunikacją, zielenią osiedlową i niezbędnymi osiedlowymi usługami
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi towarzyszące wbudowane w budynek mieszkalny lub usługi osiedlowe w budynku wolno stojącym
4)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej lub jako lokal mieszkalny wbudowany w budynki z usługami osiedlowymi b) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania na elewacjach okładzin typu siding d) na działce o ustalonym normatywie: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, jeden budynek w zabudowie bliźniaczej jeden segment zabudowy szeregowej lub jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek z usługami osiedlowymi e) na terenie MNn: budynki mieszkalne w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 30% liczby budynków, budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej nie więcej niż 40% liczby budynków (jeden budynek bliźniaczy -dwa segmenty), budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej (jeden budynek –jeden segment na działce) nie więcej niż 30% liczby budynków f) zabudowa gospodarcza i garaże dobudowane lub wbudowane g) zachowanie pojedynczych drzew i zespołów zadrzewień h) zachowanie oczek wodnych z zadrzewieniami śródpolnymi, ciągów zieleni wzdłuż rowów i zagospodarowanie jako elementów biologicznie czynnych towarzyszących usługom i) ustala się wydzielenie dróg wewnętrznych jako alei z obsadzeniami szpalerowymi j) na terenie 1MNn, ustala się zachowanie rytmu zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej, i takie rozmieszczenie budynków wolno stojących, bliźniaczych lub szeregowych, aby nie pozostawić pojedynczych segmentów ze ścianą bez otworów
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	a) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu

	strefy zabudowy	<p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych, a trwałymi elementami konstrukcyjnymi budynków takich jak taras na kolumnach, wykusze</p> <p>c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od brzegów rowów i oczek wodnych zachowanych jak otwarte</p> <p>d) od strony dróg wewnętrznych dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz portiernie pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy</p> <p>e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, przy granicy działek nie stanowiącej granicy od strony dróg, dopuszcza się sytuowanie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej</p> <p>b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym</p>
3)	maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	<p>a) do 50% powierzchni- działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą bez usług wbudowanych z budynkami gospodarczymi i garażami lub z zabudową mieszkaniową jednorodziną i z usługami wbudowanymi, z budynkami gospodarczymi i garażami</p> <p>b) do 60% powierzchni-działki dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, działki z osiedlową zabudową usługową bez funkcji mieszkaniowej z budynkami gospodarczymi i garażami lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową, z budynkami gospodarczymi i garażami</p>
4)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce	<p>a) co najmniej 50% powierzchni- działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą z budynkami gospodarczymi i garażami lub z usługami wbudowanymi, z budynkami gospodarczymi i garażami</p> <p>b) co najmniej 40% powierzchni- dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej, działki z osiedlową zabudową usługową bez funkcji mieszkaniowej z budynkami gospodarczymi i garażami lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową, z budynkami gospodarczymi i garażami</p>
5)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych jednorodzinnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m</p> <p>b) usługowych do 3 kondygnacji, i nie więcej niż 12,0m</p> <p>c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m</p>
6)	kształt dachów	<p>a) zabudowa mieszkaniowa dachy o symetrycznych połaciach- 25°-45°</p> <p>b) budynki usług, garaży i budynki gospodarcze dachy o symetrycznych połaciach- 20°-45°</p> <p>c) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych</p>
7)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach,</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
8)	powierzchnia usług	<p>a) w budynku mieszkalnym wbudowane usługi do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu tylko do 50m² powierzchni sprzedaży</p> <p>b) usługi osiedlowe w budynku wolno stojącym</p>
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 odczytanie

10)	ogrodzenia	<p>a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2.2m nad poziom terenu, ażurowe min.50 %, z cokołem pełnym do max wysokości 0.6 m nad poziom terenu. Dopuszcza się ogrodzenia bez cokołu</p> <p>b) ogrodzenia od strony rowów zachowanych jako otwarte lokowane minimum 3m od brzegu rowu</p> <p>c) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>d) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, wzdłuż dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki</p> <p>e) dla dróg wewnętrznych ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m</p> <p>f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)</p>
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy, placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
12)	powierzchnie działek	<p>a) nie mniej niż 1000-1200m² dla zabudowy mieszkaniowej z jednym budynkiem wolno stojącym</p> <p>b) nie mniej niż 1500m² dla zabudowy mieszkaniowej z budynkiem bliźniaczym- dwa segmenty bliźniaka</p> <p>c) nie mniej niż 500m² dla zabudowy mieszkaniowej z budynkiem szeregowym-jeden segment</p> <p>d) nie mniej niż 500m² dla jednego segmentu bliźniaka lub zabudowy wolno stojącej na terenie 1MNn</p> <p>e) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych</p> <p>f) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p>
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio z § 25		
1)	minimalne fronty działek	<p>f) 11m nie mniej niż 7m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej</p> <p>g) 12m nie mniej niż 10 m dla zabudowy bliźniaczej</p> <p>h) 20 m nie mniej niż 16m dla zabudowy mieszkaniowej w budynkach wolno stojących</p> <p>i) 20m dla usług osiedlowych</p> <p>j) dopuszcza się zmniejszenie tych szerokości na łuku drogi lub wokół placu do zawracania</p>
2)	zasady i warunki podziałów	<p>a) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</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 o minimalnej szerokości 10m , nie mniej niż 8m - 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

		<p>warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m)</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz - skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze 5m x 5m dla dróg wewnętrznych i drogi 8KDL oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze 10m wzdłuż drogi KDZ <p>c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej</p>
5.	Szczególne 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 urzędzeń wodnych</p> <p>b) ustala się zachowanie otwartych rowów w terenie 2MNn 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 (z zachowanym drenażem) ustala się zakaz podpiwniczenia</p>	
2)	w szczególności zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej, zabudowy zagrodowej, domów weselnych oraz usług innych niż wymienione usługi osiedlowe	
3)	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) odwodnienie terenu nie może powodować obniżenia zwierciadła wód podziemnych na terenach sąsiednich</p> <p>c) ustala się ochronę zespołów zieleni</p> <p>d) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej- 50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDZ) 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,</p>

		<p>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 MNn w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony 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 otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 21
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony dróg KDZ i KDL oraz drogi KDG istniejącymi zjazdami. Na odcinku pomiędzy drogą KUZ i drogą 8KDL dopuszcza się połączenie z drogą KDG (poza obszarem planu)	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
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 10% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały	

Rozdział 8
Tereny usług turystyki UT
§ 52.

	OZNACZENIE TERENU	UT
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi turystyki i sportu
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowana funkcja mieszkaniowa, dom weselny
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	forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. 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	linie zabudowy z zachowaniem stref od rurociągu naftowego

2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	do 60%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 40%
4)	wysokość budynków	do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
5)	kształt dachów	dachy spadziste 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	kształtowanie zabudowy	dopuszcza się lokalne dominanty na narożnikach i nad wejściami do budynków podniesione o jedną kondygnację ponad wysokość budynków, w których są lokowane.
8)	reklamy	zakaz sytuowania reklam
9)	ogrodzenia	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 b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków 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 d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych e) zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN.
10)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmietniki, według jednolitego projektu dla terenu
11)	minimalne powierzchnie działek	a) nowo wydzielane działki - 1500m ² b) ustalenia minimalnych działek nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz działek, które uzyskały status działek przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni działek o 5%
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio z § 25		
1)	minimalne fronty działek	nowo wydzielane działki nie mniej niż 20m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego
3)	zasady i warunki podziałów	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej b) niepubliczna droga wewnętrzna o minimalnej szerokości 8m do dwóch działek wzdłuż terenu Rn c) niepubliczną drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 8m, wzdłuż terenu Rn, do więcej niż dwóch działek należy zakończyć placem do zawracania 12,5 x 12,5m
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 strefie rurociągu naftowego zgodnie z § 20	
4)	zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i masztów telefonii komórkowej	

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1) ochrona środowiska	a) zakazuje się lokalizacji obiektów uciążliwych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany b) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący przedsięwzięcie ma tytuł prawny c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie
2) ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 21
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
nie określa się	
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna terenu UT od strony drogi 3KDL
3)	wskazniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
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 10%	

Rozdział 9
Teren usług sportu, rekreacji i turystyki 1US/UT
§ 53.

	OZNACZENIE TERENU	1US/UT
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi sportu, rekreacji i turystyki
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, usługi hotelowe, parking
4)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie pojedynczych drzew
3	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
1)	reklamy	zakaz sytuowania reklam
2)	ogrodzenia	a) ogrodzenie terenu od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6m 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
3)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
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
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	do 70%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 30%
4)	wysokość budynków	do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m
5)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	minimalne powierzchnie działek	a) nowo wydzielane działki co najmniej 2000m ² b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych
5.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio z § 25	
1)	minimalne fronty działek	nie mniej niż 30m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziałów	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz
6.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	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	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 strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 21
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 3KDD	

3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II
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 0,1%

Rozdział 10
Teren usług sportu, rekreacji i turystyki 2US/UT

§ 54.

	OZNACZENIE TERENU	2US/UT
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi sportu, rekreacji i turystyki
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych- c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi hotelowe
4)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie pojedynczych drzew
3	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
1)	reklamy	zakaz reklam
2)	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 0.6m nad poziom terenu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych c) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków d) zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN
3)	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
2)	powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce	do 70%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 30%

4)	wysokość budynków	do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m
5)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	c) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne d) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	minimalne powierzchnie działek	a) nowo wydzielane działki, co najmniej 2000m ² b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych
5.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25	
1)	minimalne fronty działek	nie mniej niż 30m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziałów	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz
6.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	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	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 strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 21
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 3KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
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 0,1%	

Teren zabytkowego parku z pałacem z dopuszczeniem usług ZP/U
§ 55.

	OZNACZENIE TERENU	ZP/U
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabytkowy park z pałacem
2)	przeznaczenie uzupełniające	podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niekubaturowe urządzenia wypoczynku
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi kultury, turystyki, oświaty, gastronomii, wbudowana funkcja mieszkaniowa
4)	zasady zagospodarowania	wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) odtworzenie układu przestrzennego parku b) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznych sieci infrastruktury technicznej i wolno stojących wewnątrzowych stacji elektroenergetycznych
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	usytuowanie obiektów w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
2)	maksymalna powierzchnia zabudowy i utwardzona na terenie	do 20%
3)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 80%
4)	reklamy	zakaz realizacji reklam
5)	ogrodzenia	a) ogrodzenia jedynie wzdłuż granicy całego terenu ZP/U 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
6)	obiekty małej architektury	według jednolitego projektu w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
7)	minimalna powierzchnia działki	teren powinien być zagospodarowany jako jedna całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów ustala się dostępność komunikacyjną od strony istniejącego zjazdu
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25	
1)	minimalne fronty działek	zachowuje się
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowuje się
3)	zasady i warunki podziałów	w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	w szczególności: zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej i zabudowy zagrodowej	
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	a) drzewa o charakterze pomnikowym do ochrony b) teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 21

7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	zabytkowy pałac z parkiem-strefa ochrony konserwatorskiej –ustalenia jak w § 24
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi KDG i KDZ istniejącymi zjazdami
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego 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 10% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały

Rozdział 12
Tereny lasu ZL
§ 56.

OZNACZENIE TERENU		1ZL-5ZL
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny lasów w tym lasy KPN (teren 3ZL, 4ZL i 5ZL)
2)	zasady zagospodarowania	zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	powierzchnia utwardzona	do 10%
3)	reklamy	zakaz lokalizacji
4)	ogrodzenia	a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg ogrodzenie ogrodzeniem ażurowym umożliwiającym swobodną penetrację terenu leśnego (np. ogrodzenia drewniane z żerdzi) b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25	
	zasady i warunki podziałów	a) podział terenu 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)	ustala się zakaz prowadzenia prac melioracyjnych	
2)	zakaz zabudowy oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
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) zakazuje się samowolnego dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczania terenów leśnych c) zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną,
2)	ochrona przyrody	a) teren 3ZL, 4ZL i 5ZL w Kampinoskim Parku Narodowym, b) teren 1 ZL w strefie zwykłej W.O.CH.K i w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 21 c) teren 2ZL w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. odpowiednio zgodnie z § 21
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
2)	zakaz lokalizacji miejsc postojowych	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	nie określa się	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 0,1%	

Rozdział 13
Terren rurociągu naftowego Rn
§ 57.

	OZNACZENIE TERENU	Rn
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	podziemny rurociąg naftowy z kablem dalekosiężnym i nadziemnymi urządzeniami
2)	przeznaczenie dopuszczalne	uprawy rolnicze i droga eksploatacyjna
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie korytarza rurociągu bez zabudowy, ogrodzeń, bez nasadzeń drzew i krzewów
2.	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania terenu
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	zakaz zabudowy w korytarzu rurociągu
2)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
3)	powierzchnia utwardzona	do 10%
4)	reklamy	zakaz lokalizacji
5)	ogrodzenia	a) od strony korytarza rurociągu ogrodzenia działek ażurowe bez cokołu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów

		słupów) c) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25	
1)	minimalne fronty działek budowlanych	nie określa się
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	nie określa się
3)	zasady i warunki podziałów	dopuszcza się wydzielenie korytarza rurociągu
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	nie określa się	
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 strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio zgodnie z § 21
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	w korytarzu terenu Rn droga eksploatacyjna	
2)	zakaz lokalizacji parkingów	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 - Działu II	
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 0,1%.	

Rozdział 14
Teren usług handlu UH
§ 58.

	OZNACZENIE TERENU	UH
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi handlu
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, budowa, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) dopuszczenie rozbudowy 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
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) dla budynków nowych, rozbudowywanych i odtwarzanych linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	do 90% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 10%
4)	wysokość budynków	do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
5)	kształt dachów	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	do 100 m ² powierzchni sprzedaży
8)	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
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenie terenu lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg 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) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
10)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, (obudowa) na pojemniki na śmieci
11)	minimalne powierzchnie działek	nie mniej niż 0,03ha
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25	
1)	minimalne fronty działek budowlanych	zachowuje się
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowuje się
3)	zasady i warunki podziału terenu	każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych	
2)	zakaz lokowania funkcji mieszkaniowej	
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
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio zgodnie z § 21
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	

2)	teren UH obsługa komunikacyjna od strony drogi 9KDW i KDG zachowanym zjazdem
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II
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 10%

Rozdział 15
Tereny komunikacji
§ 59.

LP	OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU SYMBOL	INFORMACJE	FUNKCJA		SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	POSTULOWANA SZEROKOŚĆ JEZDNI	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
			KATEGORIA				
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczając, zasady zagospodarowania						
1)	KDG	ul. Stołeczna	główna	odcinki w obszarze planu według rysunku planu- zachowany stan istniejący	2x 3,5	- wyznaczone skrzyżowania z drogami - zakaz nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych - ścieżka rowerowa - 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	
			wojewódzka nr 580				
2)	KDZ	-	zbiorcza powiatowa 01438	według rysunku planu	7m	- wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych według rysunku planu - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi	
3)	1 KDL-	istniejąca	lokalna	3,5m w obszarze planu		- wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych według rysunku planu - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - 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
4)	2KDL	projektowana	lokalna	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - 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 - miejsca postojowe
5)	3KDL	istniejącą	lokalna	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - 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 - miejsca postojowe
6)	4KDL	istniejącą	lokalna	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - 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 - miejsca postojowe
7)	5KDL	istniejąca	lokalna	zmienna wg rysunku planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> - pomnik, miejsce pamięci § 24 ust. 3 - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - miejsca postojowe

8)	6KDL	projektowane poszerzenie drogi w Lesznie	lokalna	3,5m w obszarze planu	-	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - miejsca postojowe - kapliczka § 24 ust. 3 - 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
9)	7KDL	projektowana	lokalna	12m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - zjazdy za zgodą zarządcy drogi - miejsca postojowe
10)	8KDL	istniejąca	lokalna	12m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - zjazdy za zgodą zarządcy drogi - rowy odwadniające miejsca postojowe
11)	1KDD	istniejąca	dojazdowa	12m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zjazdy za zgodą zarządcy drogi - rowy odwadniające - miejsca postojowe
12)	2KDD	istniejąca	dojazdowa	12m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zjazdy za zgodą zarządcy drogi - rowy odwadniające
13)	3KDD	istniejąca	dojazdowa	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zjazdy za zgodą zarządcy drogi - rowy odwadniające - miejsca postojowe
14)	4KDD	projektowana	dojazdowa	12m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zjazdy za zgodą zarządcy drogi - rowy odwadniające - miejsca postojowe
15)	5KDD	istniejąca	dojazdowa	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - zjazdy za zgodą zarządcy drogi - rowy odwadniające - miejsca postojowe
16)	1KDW-11KDW	projektowane i istniejące	wewnętrzne	zmiennie wg rysunku planu	-	<ul style="list-style-type: none"> - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni - drogi wewnętrzne - zakaz połączenia i zjazdów

						z drogi 11KDW na drogę KDG - włączenia niepublicznych dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
2.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy					
3.	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					
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej					
	nie określa się					
5.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II					
6.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II					
7.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów					
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu					
8.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy					
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.					

Dział IV
Przepisy przejściowe i końcowe
§ 60.

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

§ 61.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 62.

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.