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 tereni 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

		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 f) od rowów zachowanych jako otwarte, ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej 5m od brzegu rowu
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 lub szeregowej 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	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m^2 powierzchni zabudowy b) zabudowa zagrodowa do 60% powierzchni działki
4)	powierzchnia biologicznie czynna	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50% b) zabudowa zagrodowa, 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 c) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
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	a) usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego b) wbudowane usługi handlu do 50m^2 powierzchni sprzedaży c) niezbędne usługi osiedlowe w budynku wolno stojącym
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

		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 przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń 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	a) nowo wydzielane działki , nie mniej niż, 1000-1200m^2 dla zabudowy wolno stojącej b) nowo wydzielane działki, nie mniej niż, 1500m^2 dla zabudowy bliźniaczej (dwa segmenty) c) nie mniej niż 500m^2 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	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	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 pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - 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 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 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 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)
5.	**Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**	
1)	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 urządzeń wodnych b) ustala się zachowanie otwartych rowów w terenach MN dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg c) od rowów zachowanych jako otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5	

		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 przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń 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	a) nowo wydzielane działki , nie mniej niż, 1000-1200m^2 dla zabudowy wolno stojącej b) nowo wydzielane działki, nie mniej niż, 1500m^2 dla zabudowy bliźniaczej (dwa segmenty) c) nie mniej niż 500m^2 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	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	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 pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - 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 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 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 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)
5.	**Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**	
1)	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 urządzeń wodnych b) ustala się zachowanie otwartych rowów w terenach MN dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg c) od rowów zachowanych jako otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5	

	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	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 zachowanie układu hydrograficznego rowów dopuszczając przesunięcie do granic dróg lub działek c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie 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 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 f) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń 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 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)
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 turystki 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, zieleń 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: 1500m² 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

		pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - 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	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) tereny zabudowy 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)
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, 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 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, ukształtowania 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

		powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi 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 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 d) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń 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 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)
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, 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	