

Rozdział 4  
**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN/U**  
**§ 48.**

OZNACZENIE TERENU	1MN/U- 2MN/U
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
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 urządzonej, 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
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
1) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	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
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
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	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50%

utwardzona na działce	powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m <sup>2</sup> powierzchni zabudowy b) zabudowa mieszkaniowa i usługowa do 60% powierzchni działki c) zabudowa usługowa do 80% powierzchni działki d) zabudowa zagrodowa, co najmniej 60% powierzchni działki
4) powierzchnia biologicznie czynna	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50% powierzchni działki b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, co najmniej 40% powierzchni działki c) zabudowa usługowa, co najmniej 20% powierzchni działki d) zabudowa zagrodowa do 40% powierzchni działki
5) wysokość budynków	a) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11 m b) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m c) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m d) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
6) kształt dachów	a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45°, a kierunek usytuowania kalenicy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej wzdłuż drogi b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7) kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8) powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
9) reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjnych – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10) ogrodzenia	a) nowe ogrodzenia działki od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, azurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,8m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych d) ogrodzenia od rowów otwartych, co najmniej 1,5m od brzegu rowu 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 f) w terenie 1MN/U zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN
11) obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepak
12) minimalne powierzchnie działek	a) nowo wydzielane działki 1000m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bez usług b) nowo wydzielane działki 1500m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej z usługami c) nowo wydzielane działki 2000m <sup>2</sup> dla zabudowy usługowej d) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczy

	<p>działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń 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 wydzielanych się lub poszerza drogi</p>
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25</b>	
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"> <li>- w przypadku wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielania symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie</li> <li>- 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</li> <li>- 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</li> <li>- 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)</li> <li>- dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz</li> <li>- skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy</li> </ul>

	<p>projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścianami linii rozgraniczających</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się symetryczne narożne ścianki linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL i niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- w przypadku skrzyżowania drogi głównej z drogami KDL i zjazdów na drogę KDG, ustala się narożne ścianki linii rozgraniczających niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL i zjazdu</li> </ul> <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 byłyby z wydzielaniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż z wyznaczonymi połączeniami z drogą KDG) i nowych działek ze zjazdami na drogę KDG</p>
<b>5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
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 urządzeń 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	
<b>6. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1) ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek sąsiednich 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 jednorodziną 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</p>

	<p>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 (zasieg oddziaływania komunikacji kolejowej- 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 ustalenia odpowiednio zgodnie z § 21
<b>7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
nie określa się	
<b>8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
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	
<b>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
<b>10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów</b>	
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
określa się stawkę procentową w wysokości 10 % i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały	

Rozdział 5  
**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej 1MNI i 2MNI**  
**§ 49.**

OZNACZENIE TERENU		1MNI i 2MNI
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej</p> <p>b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych</p> <p>c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie lokalnych</p> <p>d) zieleni urządzone, obiekty małej architektury</p>
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi towarzyszące
4)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
1)	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej</p> <p>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</p> <p>c) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment zabudowy bliźniaczej</p> <p>d) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowana lub w zespołach</p>
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>c) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek</p> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej</p> <p>c) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym</p> <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	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 60% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże
4)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 40%
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</p>

	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 informacyjnych – 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 przeznaczona się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki d) ustala się narozne 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, siupki, 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
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25</b>	
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
<b>5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
<b>6. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
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 kolejowej- 50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku d) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, vibracje 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 e) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń 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 g) teren zabudowy MNI w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub wielorodziną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)
2) ochrona przyrody	teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 21
<b>7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
nie określa się	
<b>8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
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	
<b>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
określa się stawkę procentową w wysokości 10% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenia nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały	

Rozdział 6  
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnie 3MNI  
§ 50.

OZNACZENIE TERENU		3 MNI
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>		
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, społecznych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleni urządzonej, 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	
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
1) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	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 normalywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej f) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane lub w zespołach	
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
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 <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjnych – 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 cokolem pełnym do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migrację 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, zieleni 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, trzepak
12)	minimalne powierzchnie działek	a) 1200m <sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej, 1500m <sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (dwa segmenty) 500m <sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej (jeden segment) b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25</b>		
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 wydzieleniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż z wyznaczonymi połączeniami) na ul. Stołeczną KDG</p> <p>c) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek</li> <li>- niepubliczne drogi wewnętrzne 10m, nie mniej niż 8m</li> <li>- 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)</li> <li>- dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz</li> <li>- skrzyżowania nowych, niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścieżkami linii rozgraniczających</li> </ul> <p>d) ustala się narożne ścieżki 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) a) na terenach zmeliorowanych, ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy drenazu 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 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 kolejowej- 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, 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 7  
**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zorganizowanym osiedlu MNn**  
 § 51.

OZNACZENIE TERENU		1MNn, 2MNn
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1) przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zorganizowanym osiedlu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, wewnętrzną komunikacją, zielenią osiedlową i niezbędnymi osiedlowymi usługami	
2) przeznaczenie uzupełniająca	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) zieleni urządzonej, 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)	
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej lub jako lokal mieszkalny wbudowany w budynki z usługami osiedlowymi b) obreżne 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	
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1) linie zabudowy nieprzekraczalne,	a) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu	

strefy zabudowy	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 c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od brzegów rowów i oczek wodnych zachowanych jak otwarte d) od strony dróg wewnętrznych dopuszcza się obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz portienie pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2) dopuszczenie budowy w ostrej granicy	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 b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym
3) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	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 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
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce	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 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
5) wysokość budynków	a) mieszkalnych jednorodzinnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m b) usługowych do 3 kondygnacji, i nie więcej niż 12,0m c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m
6) kształt dachów	a) zabudowa mieszkaniowa dachy o symetrycznych połaciach- 25°-45° b) budynki usług, garaży i budynki gospodarcze dachy o symetrycznych połaciach- 20°-45° c) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7) kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8) powierzchnia usług	a) w budynku mieszkalnym wbudowane usługi do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu tylko do 50m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży b) 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	<p>a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2.2m nad poziom terenu, azurowe min.50 %, z cokółem 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 migrację 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 przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki</p> <p>e) dla dróg wewnętrznych ustala się symetryczne narożne ścieżki linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m</p> <p>f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanymi elementami betonowymi 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 1000-1200m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej z jednym budynkiem wolno stojącym</p> <p>b) nie mniej niż 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej z budynkiem bliźniaczym- dwa segmenty bliźniaka</p> <p>c) nie mniej niż 500m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej z budynkiem szeregowym-jeden segment</p> <p>d) nie mniej niż 500m<sup>2</sup> 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>
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio z § 25</b>		
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"> <li>- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek</li> <li>- linie rozgraniczające dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10m, nie mniej niż 8m</li> <li>- 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</li> </ul>

		<p>warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych poprzez sięgacz</li> <li>- skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścieżkami linii rozgraniczających</li> <li>- ustala się symetryczne narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze 5m x 5m dla dróg wewnętrznych i drogi 8KDL oraz niesymetryczne narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze 10m wzdłuż drogi KDZ</li> <li>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</li> </ul>
<b>5. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>		
1)	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
	b)	ustala się zachowanie otwartych rowów w terenie 2MNn dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg
	c)	od rowów zachowanych jak 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)		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 wesełnych 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
<b>6. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>		
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 (zasieg oddziaływania komunikacji kolejowej- 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>



	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 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)
2)	ochrona przyrody teren w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 21
<b>7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
nie określa się	
<b>8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
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 droga 8KDL dopuszcza się połączenie z drogą KDG (poza obszarem planu)
3)	wskazniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
<b>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
<b>10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
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
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
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
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	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>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
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, azurowe w 50 %, z cokolem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migrację 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, zieleń 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 <sup>2</sup> 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) dopuszczalna obniżenie minimalnej powierzchni działek o 5%
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio z § 25</b>		
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
<b>5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>		
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	
<b>6. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>		
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
<b>7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>		
nie określa się		
<b>8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>		
1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II		
2) obsługa komunikacyjna terenu UT od strony drogi 3KDL		
3) wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35		
<b>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>		
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II		
<b>10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>		
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu		
<b>11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>		
określa się stawkę procentową w wysokości 10%		

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

OZNACZENIE TERENU		1US/UT
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>		
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) zieleni urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi kultury, usługi hotelowe, parking
4)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	zachowanie pojedynczych drzew
<b>3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>		
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 cokółem 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
<b>4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
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 do 70%
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	
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 <sup>2</sup> 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
<b>5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio z § 25</b>		
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
<b>6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>		
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		
<b>7. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>		
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
<b>8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>		
nie określa się		
<b>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>		
1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II		

2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 3KDD
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
<b>10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II	
<b>11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów</b>	
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania obiektów mieszkalnych terenu	
<b>12. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%	

Rozdział 10  
Teren usług sportu, rekreacji i turystyki 2US/UT  
§ 54.

OZNACZENIE TERENU	2US/UT
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
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) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury
3) przeznaczenie dopuszczalne	usługi hotelowe
4) zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie pojedynczych drzew
<b>3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
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 migracje 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
<b>4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
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 do 70%
2) powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce	
3) powierzchnia biologicznie	co najmniej 30%

	czynna	
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 <sup>2</sup> 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
<b>5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 25</b>		
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
<b>6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>		
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		
<b>7. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>		
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
<b>8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>		
nie określa się		
<b>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>		
1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II		
2) obsługa komunikacyjna od strony drogi 3KDD		
3) wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35		
<b>10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>		
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 6 Działu II		
<b>11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów</b>		
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania obiektów mieszkalnych terenu		
<b>12. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>		
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%		