

**DZIAŁ III**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**  
**Ustalenia szczegółowe**

**§ 38.**

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 Działu II niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody, zabytków, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN**

**§ 39.**

<b>OZNACZENIE TERENU</b>		<b>1 MN –13MN</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) wbudowane usługi towarzyszące b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) c) agroturystyka
4)	zasady zagospodarowania	a) zachowanie, roboty budowlane, budowa (remont, przebudowa, rozbiórka) b) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie i sąsiednie tereny rolnicze lub leśne ustala się zachowanie ustaleń planu odpowiednio dla terenów pod zainwestowanie, terenów rolniczych i terenów leśnych
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej

	przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik)</li> <li>c) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy</li> <li>d) uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg</li> <li>e) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury</li> <li>f) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka</li> </ul>
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg, od strony rurociągu naftowego</li> <li>b) od strony dróg dopuszcza się zmniejszenie do 6m odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dla działek o nieforemnych kształtach trójkątnych lub trapezowych</li> <li>c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- dla działek o szerokości (lub głębokości) mniejszej niż 20m, w odległości 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- w odległości 5m od brzegu rowu zachowanego jako otwarty</li> <li>- obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy</li> </ul> </li> <li>d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</li> <li>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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy</li> </ul>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej</li> <li>b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym</li> </ul>
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy</li> <li>b) zachowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa do 60% powierzchni działki</li> </ul>
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy</li> <li>b) zabudowa zagrodowa do 40% powierzchni działki</li> <li>c) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie i sąsiednie tereny rolnicze lub leśne ustala się zachowanie ustalonej j. w. powierzchni biologicznie czynnej na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie</li> </ul>

5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m c) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
6)	kształt dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 15-45° b) oświetlenie 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) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu do 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży b) nie więcej niż 10 miejsc noclegowych
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 1,8 m 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 KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki d) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych e) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 m wzdłuż drogi KDZ, nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych g) ogrodzenia od rowów otwartych, co najmniej 1,5m od brzegu rowu h) w terenach 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN zakazuje się budowy bram, 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
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	a) na terenach MN w wyniku podziału nie mogą powstać działki mniejsze niż: - 1500 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, - 1000 m <sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka) - 3000 m <sup>2</sup> dla zachowanej zabudowy zagrodowej - Nie mniej niż 500 m <sup>2</sup> na terenie 3MN b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą:

		<p>działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych i przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie</p> <p>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p>
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	nowo wydzielane działki 15m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej
3)	kąt położenia granicy nowych wydzielanych działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	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 wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazane na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego (granice działek i granice niepublicznych dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu</li> <li>- ustalone połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi stanowią ustalenie planu</li> <li>- w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie</li> <li>- przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami</li> <li>- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek</li> <li>- niepubliczne drogi wewnętrzne, co najmniej 8m</li> <li>- 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</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <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 12,5m)</li> <li>- skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających</li> <li>- ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- w przypadku skrzyżowania drogi KDZ z drogami KDL, KDD i niepublicznymi drogami wewnętrznymi ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- dla pojedynczych działek dopuszcza się, dostęp za pomocą sięgacza</li> </ul> <p>d) 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>e) podziały w uzgodnieniu z zarządcą dróg</p>
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
	1)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej
	2)	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej
	3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
	4)	<p>a) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</p> <p>b) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5 m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew</p>
	5)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (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 lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie w linii rozgraniczającej drogi
	6)	w terenie 10MN, 11MN, 12MN i 13MN zabudowa w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, odpowiednio zgodnie z § 17
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody</b>	
	1)	ochrona środowiska <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>b) ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów dopuszczając przesunięcie do granic dróg lub działek</li> <li>c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</li> <li>d) tereny zabudowy MN w zakresie ochrony przed hałasem</li> </ul>

		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) tereny 6MN i część terenu 12MN grunty Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 1</li> <li>b) tereny MN w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 2</li> <li>c) tereny 1MN, 12MN w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 3 i 4</li> <li>d) tereny MN w strefie ochrony urbanistycznej i strefie zwykłej W. O . CH . K –ustalenia odpowiednio według § 18 ust 5</li> </ul>
<b>7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>		
1)	w terenie 6MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/47-ustalenia § 21	
2)	w terenie 10MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/51 ustalenia § 21	
3)	w terenie 12MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/26-ustalenia § 21	
<b>8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>		
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg: lokalnej, dojazdowych, wewnętrznych oraz zbiorczych w uzgodnieniu z zarządcą drogi	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 29	
<b>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>		
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 w tym zabudowy zagrodowej	
<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 15% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały	

## Rozdział 2

### Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z gruntem leśnym MNL

#### § 40.

OZNACZENIE TERENU		1MNL-3MNL
<b>1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z gruntem leśnym
2)	przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki</li> <li>b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie</li> <li>c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury</li> </ul>

3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi towarzyszące
4)	zasady zagospodarowania	a) roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa b) zabudowa w miarę możliwości poza gruntem leśnym c) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie i sąsiednie tereny leśne ustala się zachowanie ustaleń planu odpowiednio do terenów pod zainwestowanie i terenów leśnych
<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 b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący e) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik) f) w przypadku takiej możliwości inwestowanie poza gruntem leśnym, z drzewostanem pozostawionym w gospodarczym użytkowaniu g) dopuszcza się łączenie działek z terenów MNL i przyległych terenów MN lub MN/U
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony dróg i rurociągu naftowego 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)	powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce budowlanej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 40% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60 m <sup>2</sup> powierzchni zabudowy
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 60% powierzchni działki o ustalonym normatywie
4)	wysokość budynków	do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
5)	kształt dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 15-45° b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	do 30% powierzchni całkowitej budynku
8)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	a) nowe i modernizowane ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokółem pełnym max do wysokości 0,6 m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w

		<p>szczegółności placów i drobnych ssaków</p> <p>c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki</p> <p>d) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych oraz budowy bram i furtek od strony gruntów KPN</p>
10)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
<b>4.</b>	<b>Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	<p>a) na terenach MNL w wyniku podziału nie mogą powstać działki mniejsze niż 1500m<sup>2</sup></p> <p>b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydzielają się lub poszerza drogi</p> <p>d) 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 oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie</p>
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	20m
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziałów	<p>a) 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 wydzielają 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>- niepubliczne drogi wewnętrzne, co najmniej 8m</li> <li>- dla pojedynczych działek dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz</li> <li>- ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych</li> </ul> <p>d) 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>
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym</b>	



<b>zakaz zabudowy</b>	
1)	zakaz wolno stojącej zabudowy usługowej
2)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej
3)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej
4)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
5)	teren w zasięgu rurociągu zgodnie z § 17
6)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (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 lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie w linii rozgraniczającej drogi
<b>6. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>b) ustala się lokalizacje zabudowy poza gruntem leśnym, a w przypadku braku takiej możliwości zainwestowanie do 60% gruntu leśnego</li> <li>c) tereny zabudowy MNL w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</li> </ul>
2)	ochrona przyrody <ul style="list-style-type: none"> <li>tereny MNL w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K – ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 5 i w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust.2</li> </ul>
<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 4 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych KDD i wewnętrznych
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 29
<b>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 15%	

		<p>poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokolem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu</p> <p>b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki</p> <p>d) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla drogi KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych oraz budowy bram i furtek od strony gruntów KPN</p>
10)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	<p>a) na terenie MNN w wyniku podziału nie mogą powstać działki mniejsze niż 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej</p> <p>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 oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie</p> <p>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p>
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	20m dopuszczając zmniejszenie tych szerokości na łuku drogi lub wokół placu do zawracania
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 niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- drogi wewnętrzne, co najmniej 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 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5m)</li> </ul> <p>d) 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</p>

		<p>poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokolem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu</p> <p>b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki</p> <p>d) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla drogi KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych oraz budowy bram i furtek od strony gruntów KPN</p>
10)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	<p>a) na terenie MNN w wyniku podziału nie mogą powstać działki mniejsze niż 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej</p> <p>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 oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie</p> <p>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p>
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	20m dopuszczając zmniejszenie tych szerokości na łuku drogi lub wokół placu do zawracania
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 niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- drogi wewnętrzne, co najmniej 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 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5m)</li> </ul> <p>d) 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</p>

		zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	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	
2)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej, usług handlu i zabudowy zagrodowej	
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
<b>6.</b>	<b>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) teren zabudowy MNN 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	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 18 ust. 2 i 3
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 29	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
<b>10.</b>	<b>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.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%	