

2. Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.
3. Zasilanie w gaz wymaga spełnienia następujących warunków:
 - 1) dostawa gazu jest możliwa, o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą;
 - 2) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

Telekomunikacja
§ 38.

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej T P S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.
2. Ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprawdzenie linii abonenckich.
3. W pobliżu kabla doziemnego C. T. i R. warunki zabudowy należy uzgodnić z Telekomunikacją Polską S.A.

Zaopatrzenie w ciepło
§ 39.

1. Z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii.
2. Wyklucza się stosowanie nowych pieców opalanych paliwem stałym; zakaz nie dotyczy kominków i wykorzystania biomasy.

Usuwanie odpadów stałych
§ 40.

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

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu
§ 41.

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

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN
§ 42.

OZNACZENIE TERENU	1MN-9aMN i 10MN-29MN
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1) przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2) przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3) przeznaczenie dopuszczalne	a) wbudowane usługi towarzyszące b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)

4) zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa (remont, przebudowa, rozbiórka)
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewalizacji</p> <p>a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej</p> <p>b) w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego w pasie co najmniej 100m od granic Parku, na terenach 9MN, 9aMN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN zabudowa w formie wolno stojącej</p> <p>c) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane</p> <p>d) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy</p> <p>e) uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg</p> <p>f) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury</p> <p>g) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka</p>
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	<p>1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy</p> <p>a) linie zabudowy od strony dróg (dla budynków mieszkalnych z uwzględnieniem oddziaływania akustycznego komunikacji- od drogi KDG), strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego i stacji zasuw oraz rowu WS zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy </p> <p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>d) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy</p>
2) dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej</p> <p>b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym</p> <p>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</p>
3) powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 40% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy</p> <p>b) zabudowa zagrodowa do 60% powierzchni działki</p>
4) powierzchnia biologicznie czynna na działce	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 60%</p> <p>b) zabudowa zagrodowa, co najmniej 40%</p>
5) wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m</p> <p>b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m</p> <p>c) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do</p>

		2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
6) kształt dachów	a) dachy wielospadowe o symetrycznych połaciach- 15-45° 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	a) usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego, (usługi handlu do 50m ² 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, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki d) ustala się symetryczne narożne ścieżki linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych e) ustala się niesymetryczne narożne ścieżki linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 m wzdłuż drogi KDG, nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych g) w terenach 10MN i 11MN zakazuje się budowy bram od strony gruntów KPN h) ogrodzenia od rowów otwartych, co najmniej 3m od brzegu rowu	
11) obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki	
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
1) minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	a) nowo wydzielane działki 1500m ² nie mniej niż 1000 m ² dla zabudowy wolno stojącej, 750m ² nie mniej niż 500 m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka) 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 c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydzielają się lub poszerza drogi	
2) minimalne fronty nowych wydzielanych działek	nowo wydzielane działki 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej	
3) kąt położenia granicy nowych	60-90 °	

	wydzielanych działek do linii rozgraniczającej	
4) zasady i warunki podziałów	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - wskazane na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego (granice działek i granice niepublicznych dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu - ustalone połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi stanowią ustalenie planu - 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 wydzielają się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek os projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - niepubliczne drogi wewnętrzne, co najmniej 8m - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścieżkami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych - w przypadku skrzyżowania drogi głównej z drogami KDL, KDD i KDW ustala się narożne ścieżki linii rozgraniczających niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG i nie mniejsze niż 5m wzdłuż	

	<p>dróg KDL, KDD i KDW</p> <p>- dla pojedynczych działek ustala się dostęp za pomocą sięgacza</p> <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) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż wyznaczone) i nowych zjazdów na drogę KDG</p> <p>f) w terenach 18MN i 19MN, 20MN, 28MN, 29MN podziały w uzgodnieniu z zarządcą drogi KDG</p>
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	<p>a) na terenach zmeliorowanych (dotyczy terenów 2 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 11 MN, 12 MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN i 20MN ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędami wodnych</p> <p>b) ustala się zachowanie rowów otwartych dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</p> <p>c) na terenach zmeliorowanych i terenach z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t ustala się zakaz podpiwniczenia</p>
2)	<p>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</p>
3)	<p>a) na terenach 7MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży</p> <p>b) na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 17MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN i 27MN w odległości od 50m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się zachowanie oraz lokalizowanie nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej</p> <p>c) na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 17MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza i nakaz zaopatrzenia w wodę, wyłącznie z sieci wodociągowej, wszystkich zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego</p>
4)	<p>zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej i zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej</p>
5)	<p>zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany</p>
6)	<p>w terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 9aMN, 10MN, 11MN i 12MN zabudowa w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, odpowiednio zgodnie z § 16</p>
6. Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	<p>ochrona środowiska</p> <p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów dopuszczając przesunięcie do granic dróg lub działek</p> <p>c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>d) na terenach 18MN, 19MN i 20MN, 28MN, 29MN w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasieg oddziaływania komunikacji kolejowej)-</p>

	<p>50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>e) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>f) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>g) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>h) tereny zabudowy MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową 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)</p>
2)	<p>ochrona przyrody</p> <p>a) tereny od 1MN do 17MN i od 21MN do 26MN oraz część terenów 20MN, 27MN, 28MN i 29MN w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K –ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 4</p> <p>b) tereny MN w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 1</p> <p>c) tereny 9MN, 9aMN, 10MN, 11MN i 12MN w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 3</p>
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	<p>w terenie 3MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/10-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2</p>
2)	<p>w terenie 5MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/11-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2</p>
3)	<p>w terenie 8MN i 9 MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 56-62/12-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2</p>
4)	<p>w terenie 8 MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/22-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2</p>
5)	<p>w terenie 20MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/23-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2</p>
6)	<p>w terenie 22 MN i 27 MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/21-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2</p>
7)	<p>w terenie 18MN kapliczka ustalenia według § 21 ust. 4</p>
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	<p>odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II</p>
2)	<p>a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnych i dojazdowych</p> <p>b) zachowuje się istniejące połączenia z drogami wewnętrznymi oraz zjazdy na drogę KDG w przypadku braku możliwości innej obsługi</p> <p>c) z terenów 10MN i 11MN zakaz zjazdów na drogę 7KDD ul. Podleśną</p>
3)	<p>wskaźniki parkingowe –odpowiednio według § 32</p>
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	<p>odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II</p>

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej
11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
określa się stawkę procentową w wysokości 20% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały

Rozdział 2
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U
§ 43.

OZNACZENIE TERENU	1MN/U- 8MN/U
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1) przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa: usługi handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych przekraczających 800m ² powierzchni), usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych
2) przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleni urządzone, obiekty małej architektury
3) przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa usługowa lub mieszkaniowa bez usług b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 7MN/U obiekty obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, c) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)
4) zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (remont, przebudowa, rozbiórka)
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, jako mieszkanie wbudowane lub w formie bliźniaczej b) zabudowa z zachowaniem linii zabudowy od strony dróg c) 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 d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden segment bliźniaka lub mieszkanie wbudowane e) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane, dobudowane lub wolno stojące
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony dróg (dla budynków mieszkalnych z uwzględnieniem oddziaływania akustycznego komunikacji- od dróg KDG) b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: - w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy

17

	c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone e) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy f) z wyjątkiem terenów 6MN/U i 7MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,5 wysokości budynków usługowych od granicy działki z zabudową mieszkaniową
2) powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynek gospodarczy i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy b) zabudowa mieszkaniowa i usługowa do 60% powierzchni działki c) zabudowa usługowa do 80% powierzchni działki d) zabudowa zagrodowa do 60% powierzchni działki
3) 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, co najmniej 40%
4) wysokość budynków	a) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5m b) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m d) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m
5) kształt dachów	a) płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 15-45°, a kierunek usytuowania kalenicy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej wzdłuż drogi b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
6) kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7) powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 100 m ² powierzchni sprzedaży
8) reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9) ogrodzenia	a) nowe i modernizowane ogrodzenia działki od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z kółkiem pełnym max 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) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych d) ogrodzenia od rowów otwartych, co najmniej 3 m od brzegu rowu e) przy skrzyżowaniu dróg KDG i KDL z drogami KDD i wewnętrznymi ustala się niesymetryczne narożne ściegi

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy

18

		linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż dróg KDG i KDL i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych f) ustala się symetryczne narożne ścieżki linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepak
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	a) nowo wydzielane działki 1000 m ² dla zabudowy mieszkaniowej bez usług w zabudowie wolno stojącej i 500m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment) b) nowo wydzielane działki 1500 m ² dla zabudowy mieszkaniowej z usługami c) nowo wydzielane działki 2000 m ² dla zabudowy usługowej d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5 % e) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydzielona się lub poszerza drogi f) 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
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek	nowo wydzielane działki 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, 20m dla zabudowy usługowej
3)	kąt położenia granicy nowych wydzielanych działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziałów	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (granice działek i linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu - ustalone połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi stanowią ustalenie planu - w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych 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 niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej niepublicznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m) - skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścieżkami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych - w przypadku skrzyżowania drogi KDG z drogami KDL, KDD i KDW ustala się narożne ścieżki linii rozgraniczających niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG i KDL oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i KDW - dla pojedynczych działek dopuszcza się dostęp poprzez sięgacz 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) e) zakazuje się takich podziałów, które związane byłby z wydzieleniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż wyznaczone) i nowych zjazdów na drogę KDG f) w terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U podziały w uzgodnieniu z zarządcą drogi KDG
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy		
1)	a) na terenach zmeliorowanych (5MN/U i 8MN/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) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg c) na terenach zmeliorowanych 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 i zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej	

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.	Zasady ochrony środowiska i przyrody
1)	ochrona środowiska <ul style="list-style-type: none"> a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów dopuszczając przesunięcie do granic dróg lub działek c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie d) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-50 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku e) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu f) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń g) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych h) tereny zabudowy MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841 i) zakazuje się lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany j) 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 k) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko
2)	ochrona przyrody <ul style="list-style-type: none"> tereny w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według z § 18 ust. 1 i 3
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	nie określa się
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II

2)	a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnych KDL, dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW b) zachowuje się istniejące połączenia z drogami wewnętrznymi oraz zjazdy na drogę KDG w przypadku braku możliwości innej obsługi c) do usług ustala się, wyznaczenie dróg pozarowych o utwardzonej nawierzchni umożliwiających dojazd, o każdej porze, pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- 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 20% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych i z gruntem leśnym

MN/ZL

§ 44.

OZNACZENIE TERENU	1MN/ZL-2MN/ZL
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1) przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnym i z gruntem leśnym
2) przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleni urządzona, obiekty małej architektury
3) przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi towarzyszące
4) zasady zagospodarowania	roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2. Zasady ochrony i kształtowania terenu	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	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 MN/ZL i i przyległych terenów MN
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcję 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 powierzchnia utwardzona na działce	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 20% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy
3) powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 80%
4) wysokość budynków	mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m

	gospodarczych 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m
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, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7) powierzchnia usług	usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego
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 cokolem 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 przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki d) ustala się narożne ściecia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
10) obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
1) minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	a) nowo wydzielane działki w całości na gruncie leśnym 1500m ² b) nowo wydzielane działki z gruntem leśnym w 50% -1200 m ² c) nowo wydzielane działki z gruntem leśnym mniej niż 50%-1000 m ² d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% e) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi
2) minimalne fronty nowych wydzielanych działek	20m
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	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:

	<ul style="list-style-type: none"> - niepubliczne drogi wewnętrzne, co najmniej 8m - dla pojedynczych działek dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz - ustala się symetryczne narożne ściecia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych 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)
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w tym zakaz zabudowy	
1)	a) na terenie 1MN/ZL w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży b) na terenie 1MN/ZL w odległości od 50m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej c) na terenie 1MN/ZL zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza i nakaz zaopatrzenia w wodę, wyłącznie z sieci wodociągowej, wszystkich zabudowań mieszkalnych
2)	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
6. Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska <ul style="list-style-type: none"> 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 lokalizację zabudowy poza gruntem leśnym, a w przypadku braku takiej możliwości zainwestowanie do 20% gruntu leśnego c) tereny zabudowy MN/ZL 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)
2)	ochrona przyrody <ul style="list-style-type: none"> tereny MN/ZL w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K –ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 4 i w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust.1 i 3
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
nie określa się	
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg 4KDD i 5KDD
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- 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 20%	