

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu
§ 43.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody, zabytków, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN
§ 44.

OZNACZENIE TERENU		1MN do 22MN
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania		
1) przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
2) przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane 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 jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) c) w budynkach zabudowy zagrodowej agroturystyka	
4) zasady zagospodarowania	a) zachowanie, budowa, roboty budowlane (remont, przebudowa, rozbiórka) b) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie oraz sąsiednie tereny rolnicze R, tereny ZN lub lasów Ls ustala się zachowanie ustaleń planu odpowiednio do terenów pod zainwestowanie, terenów rolniczych R, terenów ZN i terenów lasów Ls	
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) zachowanie pasa ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka e) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowana lub dobudowana	
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
nie określa się		
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg i rurociągu naftowego zgodnie z rysunkiem planu b) zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi wydm, na terenie 21MN c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: – w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych	

		– 5 m od brzegu rowu otwartego d) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki f) 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		a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej 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 na działce i powierzchnia utwardzona		a) zabudowa w pasie wydm na działkach w terenie 21MN do 40% powierzchni działki b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60 m ² powierzchni zabudowy c) zabudowa zagrodowa do 60% powierzchni działki
4) powierzchnia biologicznie czynna		a) zabudowa w sąsiedztwie wydm na działkach w terenie 21MN do 60% powierzchni działki b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50% c) zabudowa zagrodowa, co najmniej 40% d) 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
5) wysokość budynków		a) mieszkalnych do 2 kondygnacji- do 9,5 m b) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji- do 6 m
6) kształt dachów		dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 25-45°
7) kolorystyka		a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8) kształtowanie zabudowy		w sąsiedztwie wydm w terenie 14MN, 15MN, 16MN i 21MN; stosowanie lekkich konstrukcji i płytkiego posadowienia budynków, dostosowanie usytuowania oraz wymiarów budynków do ukształtowania terenu
9) powierzchnia usług		a) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu do 50 m ² powierzchni sprzedaży b) ilość miejsc noclegowych przy zachowaniu przepisów odrębnych
10) 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
11) ogrodzenia		a) nowe i modernizowane ogrodzenia działek od strony dróg

		<p>lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokółem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu</p> <p>b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD, KDW i granicy działek stanowiących drogi wewnętrzne w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki</p> <p>c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg lokalnych KDL, dojazdowych KDD, dróg wewnętrznych KDW i działek stanowiących drogi wewnętrzne zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)</p> <p>e) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;</p> <p>f) ogrodzenia od rowów otwartych-1,5m od brzegu rowu</p> <p>g) zachowanie swobodnego przepływu w rowie w przypadku ogrodzeń przebiegających poprzecznie do biegu rowu</p> <p>h) ogrodzenia w pasie wydm, w terenach 12MN, 14MN, 15MN i 21MN ażurowe o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu bez cokołów</p>
12)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
5. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) nowo wydzielane działki w pasie wydm, w terenie 21MN, 2000m² dla zabudowy wolno stojącej</p> <p>b) nowo wydzielane działki, na pozostałych terenach: 1500m² dla zabudowy wolno stojącej</p> <p>c) nowo wydzielane działki na pozostałych terenach: 1000m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka)</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 przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie</p>
2)	minimalne fronty działek	<p>a) nowo wydzielane działki- 12m nie mniej niż 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej</p> <p>b) nowo wydzielane działki 20m nie mniej niż 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej</p> <p>c) w pasie wydm w terenach 14MN, 15MN, 16MN i 21MN dostosowanie do ukształtowania terenu</p>
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) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p> <p>c) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejącej drogi należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej</p>

	<p>liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>e) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (granice działek i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu - przebieg dróg wewnętrznych w terenach 14MN i 21MN należy dostosować do ukształtowania terenu - w przypadku wydzielenia 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 - linie rozgraniczające 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 drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60 m stanowi część działki - ustala się oznaczone specjalnym symbolem połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi <p>f) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>g) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
6.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
1)	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 zmianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych
2)	<p>a) ustala się zachowanie rowów otwartych dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</p> <p>b) od rowów otwartych, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew</p>
3)	w terenach 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN zabudowa w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, odpowiednio zgodnie z § 19
4)	przed przystąpieniem do działań projektowych związanych z budową w terenie 21MN, należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów
5)	zakaz wolno stojącej zabudowy usługowej i nowej zabudowy zagrodowej

6)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
7.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
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) określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy)</p> <p>d) 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> <p>e) zakazuje się naruszania i niszczenia ciągu wydm poprzez odpowiednie sytuowanie zabudowy oraz nakazuje się zachowanie, ochronę i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej w naturalny sposób wydmy</p>
2)	ochrona przyrody	tereny w W.O.CH.K. w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 20
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne: ustalenia § 24	<p>a) teren 7MN- stanowisko archeologiczne nr 56-62/9</p> <p>b) teren 11MN i 12MN- stanowisko archeologiczne nr 56-62/20</p> <p>c) teren 15MN- stanowisko archeologiczne nr 56-61/43</p> <p>d) teren 16MN- stanowisko archeologiczne nr 56-62/7</p> <p>e) teren 22MN – stanowisko archeologiczne nr 56-62/1</p>
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnych odpowiednio 1KDL, 2KDL i 3KDL; dojazdowych odpowiednio 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 i 13 KDD, 5KDW oraz poprzez działki pełniące funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 34	
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
12.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej	
13.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%	

Rozdział 2
Teren usług z dopuszczeniem ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNr
§ 45.

OZNACZENIE TERENU		MNr
i. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania		
1)	przeznaczenie podstawowe	„turystyczne ośrodki buforowo –receptyjne Kampinoskiego Parku Narodowego+ usługi wypoczynku, turystyki, rekreacji, sportu, ochrony zdrowia w formie zorganizowanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych</p> <p>b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie</p> <p>c) zieleni urządzona, obiekty małej architektury</p>
3)	przeznaczenie dopuszczalne	zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)
4)	zasady zagospodarowania	<p>a) zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa</p> <p>b) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie oraz sąsiednie tereny ZN ustala się zachowanie ustaleń planu odpowiednio do terenów pod zainwestowanie i terenów ZN</p>
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) zabudowa w formie wolno stojącej</p> <p>b) zachowanie pasa ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy</p> <p>c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i terrakoty na elewacjach</p> <p>d) na działce o ustalonym normatywie pojedyncze obiekty usług z wbudowaną funkcją mieszkaniową lub z jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym</p> <p>e) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące</p>
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
nie określa się		
4. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od drogi 1KDW i granicy działek stanowiących drogi wewnętrzne</p> <p>b) 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>
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	<p>a) zabudowa do 40% powierzchni działki</p> <p>b) zabudowa zagrodowa do 50% powierzchni działki</p>
3)	powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) co najmniej 60%</p> <p>b) zabudowa zagrodowa, co najmniej 60%</p> <p>c) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie i sąsiednie tereny ZN ustala się zachowanie ustalonej j.w. powierzchni biologicznie czynnej na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie</p>
4)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych i mieszkalnych z usługami do 2 kondygnacji-do 9,5m</p> <p>b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja-do 4,5m</p> <p>c) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji-do 6m</p>
5)	kształt dachów	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych

		połaciach- 25-45°
6) kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości	
7) kształtowanie zabudowy	stosowanie lekkich konstrukcji i płytkiego posadowienia budynków, dostosowanie usytuowania i wymiarów budynków do ukształtowania terenu	
8) reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków	
9) ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony drogi 1KDW i granic działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych lokowane w liniach rozgraniczających tej drogi, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe bez cokołów b) zakaz grodzenia działek od strony terenów ZN c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m wzdłuż drogi 1KDW i wzdłuż granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów) d) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;	
10) obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki	
5. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1) minimalne powierzchnie działek	a) 2500 m ² dla zabudowy wolno stojącej b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych	
2) fronty działek minimalne	dostosowanie do ukształtowania terenu nie mniej niż 30m	
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	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej i do infrastruktury technicznej oraz zachowane ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne b) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (działki i drogi wewnętrzne), nie stanowią ustaleń planu - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - działki pełniące funkcje dróg wewnętrznych i drogi wewnętrzne, co najmniej 8m - przebieg dróg wewnętrznych dostosowany do ukształtowania terenu - w przypadku wydzielenia 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 - 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 	

		<p>przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 12,5m x 12,5m) - skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających <p>c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p> <p>d) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m wzdłuż drogi 1KDW i wzdłuż granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych</p>
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy		
1)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych oraz masztów antenowych telefonii komórkowej	
2)	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej	
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny w budowie	
4)	przed przystąpieniem do działań projektowych związanych z budową, należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów	
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego		
1) ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) tereny zabudowy MNr 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) d) zakazuje się naruszania i niszczenia ciągu wydm poprzez odpowiednie sytuowanie zabudowy oraz nakazuje się zachowanie, ochronę i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej w naturalny sposób wydmę	
2) ochrona przyrody	tereny w W.O.CH.K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 20	
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne: ustalenia § 24	stanowisko archeologiczne nr 56-61/12
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji		
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 8KDD istniejącym zjazdem na drogę wewnętrzną 1KDW poza obszarem planu	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 34	

10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
11.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej
12.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%

Rozdział 3

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych i z gruntem leśnym MNL § 46.

OZNACZENIE TERENU	3MNL, 4MNL, 5MNL
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1) przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z gruntem leśnym
2) przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleni urządzona, obiekty małej architektury
3) zasady zagospodarowania	a) zachowanie, budowa, roboty budowlane b) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie i sąsiednie tereny leśne ustala się zachowanie ustaleń planu odpowiednio do terenów pod zainwestowanie i terenów leśnych c) na działkach z gruntem leśnym, w przypadku takiej możliwości ustala się pozostawienie gruntu leśnego bez zabudowy d) na powierzchni działek poza powierzchnią wyłączoną pod zabudowę z produkcji leśnej, ustala się zachowanie drzewostanu i prowadzenie gospodarki leśnej
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej b) w miarę możliwości inwestowanie poza gruntem leśnym c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach d) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowana, dobudowana lub wolno stojąca
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
nie określa się	
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych c) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy
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	a) mieszkalnych do 2 kondygnacji-do 9,5m b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja-do 3,5m
5) kształt dachów	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 25-45°
6) kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7) reklamy	zakazuje się
8) 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) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla dróg dojazdowych KDD i wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek) e) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;
9) obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
5. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1) minimalne powierzchnie działek	a) 2000 m ² dla zabudowy wolno stojącej b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg
2) fronty działek minimalne	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	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej c) 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 d) dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki 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) f) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m wzdłuż dróg KDD, dróg wewnętrznych i wzdłuż granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	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
2)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
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) określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy 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)
2)	ochrona przyrody <ul style="list-style-type: none"> teren w W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 20
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
nie określa się	
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych odpowiednio 7KDD i 11KDD
3)	wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 34
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej	
12. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
określa się stawkę procentową w wysokości 15%.	

Rozdział 4

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU

§ 47.

OZNACZENIE TERENU	MNU
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1) przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa w zakresie: budownictwa, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, administracji,

		pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) b) zabudowa usługowa
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i terrakoty na elewacjach c) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka d) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowana, dobudowana lub wolno stojąca
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
nie określa się		
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych c) obiekty portierni, małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki 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	a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej c) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone albo jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek lub w odległości 1,5m od tej granicy
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60 m ² powierzchni zabudowy b) zabudowa zagrodowa do 60% powierzchni działki

		c) zabudowa mieszkaniowa i usługowa do 60% powierzchni działki d) zabudowa usługowa do 80% 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 zagrodowa, co najmniej 40% powierzchni działki d) zabudowa usługowa, co najmniej 20% powierzchni działki
5)	wysokość budynków	a) usługowych do 3 kondygnacji do 15m b) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji do 11m c) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 6m d) reklam i masztów oświetleniowych do 15m wysokości
6	kształt dachów	dachy spadziste 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	usługi handlu detalicznego do 100m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m x 10m wzdłuż drogi KDG i nie mniejsze niż 5 m x 5m wzdłuż drogi lokalnej KDL i wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
11)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa na pojemniki na śmieci, trzepak)
5. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie działek	a) 1000m ² dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej (jeden segment bliźniaka) b) 1500m ² dla zabudowy wolno stojącej z usługami c) 2000m ² dla zabudowy usługowej 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 przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie
2)	fronty działek minimalne	10 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 16 - 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej
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	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza

		drogi c) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejącej drogi należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie e) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (granice działek i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek drogi wewnętrzne, co najmniej 8m - 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 drogi wewnętrznej, po 8 m na każdej działce oddzielnie - 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 12,5m x 12,5m) - skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się oznaczone specjalnym symbolem połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi f) zakazuje się takich podziałów, które związane byłby z wydzieleniem nowych dróg wewnętrznych i nowych działek ze zjazdami na ul. Chopina KDG g) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG, nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL oraz wzdłuż granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych h) 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)
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy		
1)		od rowów otwartych, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew
2)		zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej
3)		zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego		

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 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) tereny zabudowy MNU w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</p> <p>h) zakazuje się lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>i) 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>j) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p>
2)	ochrona przyrody	teren w W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 20
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie określa się	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 3KDL oraz zachowanymi zjazdami na drogę KDG	
3)	wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 34	
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	

	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
11.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej
12.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy określa się stawkę procentową w wysokości 15 %

Rozdział 5
Teren usług U
§ 48.

	OZNACZENIE TERENU	U
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej (ośrodek opiekuńczo leczniczy z usługami towarzyszącymi), kultury, administracji (ośrodek konferencyjno-szkoleniowy), turystyki i sportu, usługi handlu
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) parkowa zieleni urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zamieszkania zbiorowego b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub wbudowana b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach c) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane lub dobudowane d) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych w formie komponowanej zieleni parkowej e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden lokal mieszkalny wbudowany f) ustala się wykształcenie placu o minimalnych wymiarach 20m x 40m
3.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
1)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków
2)	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) ustala się narozne ściecia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg dojazdowych KDD i dróg wewnętrznych c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)