

**Uchwała Nr VII/30/2007  
Rady Gminy Leszno  
z dnia 22 lutego 2007r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków w gminie Leszno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r., Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałami Rady Gminy Leszno:

Uchwałą Nr XXIV/118/96 Rady Gminy Leszno z dnia 21 czerwca 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno i Uchwałą Nr XVII/114/00 Rady Gminy Leszno z dnia 27 lipca 2000 r. zmieniającą Uchwałą Nr XXIV/118/96 Rady Gminy Leszno z dnia 21 czerwca 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno;

Uchwałą Nr XXXVII/ 187/98 Rady Gminy Leszno z dnia 12 lutego 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno i Uchwałą Nr VIII/52/99 Rady Gminy w Lesznie z dnia 22 czerwca 1999 r. zmieniającą Uchwałą Nr XXXVII/ 187/98 Rady Gminy w Lesznie z dnia 12 lutego 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno;

Uchwałą Nr VII/44/99 Rady Gminy Leszno z dnia 30 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno-dla wsi Szymanówek i Uchwałą Nr XXI/110/2003 Rady Gminy Leszno z dnia 21 listopada 2003 r. w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr VII/ 44/99 Rady Gminy Leszno z dnia 30 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno-dla wsi Szymanówek,

Uchwałą Nr X/75/99 Rady Gminy Leszno z dnia 28 października 1999 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Marianów i Uchwałą Nr XXIV/181/01 Rady Gminy Leszno z dnia 27 kwietnia 2001 r. zmieniającą Uchwałą Nr X/75/99 Rady Gminy Leszno z dnia 28 października 1999 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Marianów;

Uchwałą Nr XIV/ 98/00 Rady Gminy Leszno z dnia 31 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno-dla wsi Korfowe, Powązki, Szymanówek, Wilków i Uchwałą Nr XXIII/163/01 Rady Gminy Leszno z dnia 23 lutego 2001 r. zmieniającą Uchwałą Nr XIV/98/00 Rady Gminy Leszno z dnia 31 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno-dla wsi Korfowe, Powązki, Szymanówek, Wilków,

Uchwałą Nr XXXIX/272/2002 Rady Gminy Leszno z dnia 19 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Leszno,

oraz Uchwałą Nr XXXVIII/201/2004 Rady Gminy Leszno z dnia 20 grudnia 2004 r. w sprawie zmiany uchwał Rady Gminy Leszno dotyczących sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

Dział I

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Korfowe, Marianów, Powązki, Szymanówek i Wilków zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
  - 1) dla część wsi Korfowe: południowa granica Kampinoskiego Parku Narodowego w obszarze wsi Korfowe oraz południowa i wschodnia granica wsi Korfowe. Z obszaru wsi Korfowe wyłącza się działkę nr ew. 94 objętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XL/283/2002 Rady Gminy Leszno z dnia 9

października 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 21 listopada 2002 r. Nr 308 poz. 8134;

- 2) dla części wsi Szymanówek: południowa granica Kampinoskiego Parku Narodowego w obszarze wsi Szymanówek oraz północna, zachodnia, południowa i wschodnia granica wsi Szymanówek;
  - 3) dla części wsi Marianów: granice działek nr ew. 18, 19, 20 i 21;
  - 4) dla części wsi Powązki: granice działek nr ew. 1, 2/1, 4, 5/1, 6/1, 7/1, 9/1, 10/1, 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 15, 16, 17, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 91/2, 91/3, 92, 93, 61, 62/1, 64, 65, 68, 70, 71, 73/1, 74, 75, 76, 98, 99, 100, 101, 105, 106, 107, 110, 111, 112, 113 podzielone działki nr ew. 102, 103, 104, 108, 109 i granice części działek nr ew. 22, 97, 94/1;
  - 5) dla części wsi Wilków: granice działek nr ew. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i granice części działki nr ew. 9.
3. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 2 wyznaczono odpowiednim symbolem na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 (sekcja nr 1 i sekcja nr 2) do niniejszej uchwały.

## **§ 2.**

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno”.

## **§ 3.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 –stanowiący załącznik nr 1 uchwały ( w dwóch sekcjach);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu –stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych- stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

## **§ 4.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w planie do terenu objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem;
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 6) korytarze linii elektroenergetycznych;
  - 7) oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie;
  - 8) oznaczenia miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatyczny.
4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego, (granice nowych działek i granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych zwane liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych), dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich warunków planu oraz przepisów odrębnych.

## **§ 5.**

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, oraz szczegółowe zasady podziału na działki;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:
    - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
    - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
    - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
  3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

## § 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, wraz z rysunkami planu, stanowiących akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
  - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki sporządzone na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 (załącznik nr 1 sekcja nr 1 i nr 2), stanowiące załącznik do uchwały;
  - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 6) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego - K. P. N.**- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
  - 7) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43, poz. 149 z późn. zm.) ze zmianami z 2002 r. rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 57 z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 188, poz. 4306) w odniesieniu do opisu granic;
  - 8) **obszarze Natura 2000**- należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 "Puszcza Kampinowska" objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
  - 9) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w wyznaczonych na rysunku planu granicach obowiązywania ustaleń planu,
  - 10) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym,
  - 11) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od granic działki lub od innych obiektów, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
  - 13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (usługi handlu, usługi oświaty, zdrowia, edukacji administracji, działalności weterynaryjnej, itp.);

- 14) **terenach realizacji celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona;
  - 16) **niepublicznych drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogę KDW lub wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
  - 17) **bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
  - 18) **pośrednim dostępem do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
  - 19) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;
  - 20) **maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć najwyższy nieprzekraczalny wymiar wysokości obiektu na danym terenie, mierzony od poziomu terenu w sposób określony w przepisach odrębnych lub nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
  - 21) **zharmonizowaniu z otoczeniem**- należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;
  - 22) **tunelach ekologicznych**- należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10,0 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;
  - 23) **ochronie drzew** – należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i w sytuacjach uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska;
  - 24) **bezpośrednim sąsiedztwie KPN i Obszaru Natura 2000**- należy przez to rozumieć obszar ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie przeprowadzonej procedury oceny oddziaływania na środowisko;
  - 25) **działkach które uzyskały status działek przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie**- należy przez to rozumieć działki posiadające prawomocne decyzje o warunkach zabudowy.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tych przepisów w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

## DZIAŁ II

### Ustalenia ogólne planu

#### Rozdział 1

#### Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

#### Przeznaczenie terenu

#### § 7.

1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa.
2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
  - 2) teren usług z dopuszczeniem ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **MNr**;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych i z gruntem leśnym- oznaczone na rysunku planu symbolem **MNL**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej- oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 5) teren usług -oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) tereny rolnicze -oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 7) tereny lasów -oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 8) tereny ogrodów działkowych-oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 9) tereny zieleni naturalnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 10) teren rowu-oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
- 11) teren korytarza rurociągu naftowego-oznaczony na rysunku planu symbolem **Rn**;
- 12) tereny komunikacji-oznaczone na rysunku planu symbolem **K** z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
  - a) **KDG** (nr 580) -droga główna,
  - b) **KDL** -drogi lokalne,
  - c) **KDD** -drogi dojazdowe,
  - d) **KDW** -drogi wewnętrzne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

#### **§ 8.**

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, oraz określenie zasad realizacji inwestycji w chronionych obszarach przyrodniczych oraz w sąsiedztwie przyrodniczych obszarów chronionych.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Leszno.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

#### **§ 9.**

1. Ustala się teren przeznaczony na cele publiczne- teren U - usług oświaty, nauki, zdrowia, opieki społecznej (ośrodek opiekuńczo leczniczy z usługami towarzyszącymi), kultury, administracji (ośrodek konferencyjno-szkoleniowy), turystyki i sportu.
2. Na terenach przestrzeni publicznych, w obiektach użyteczności publicznej oraz w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### **§ 10.**

W przestrzeniach publicznych ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej, oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
- 2) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego (rzeźby, pomniki, pojemniki na zieleń ozdobną, kosze na śmieci, ławki i latarnie itp.) podnoszące jakość użytkową i estetyczną,

#### **§ 11.**

Ustala się zasady realizacji i sytuowania reklam.

#### **§ 12.**

Ustala się zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń.

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

#### **§ 13.**

Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustala zasady lokowania zabudowy wzdłuż tych linii.

#### **§ 14.**

W zakresie gabarytów obiektów ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustaloną i dopuszczalną geometrię dachów;
- 3) maksymalną wielkość i warunki realizacji usług;
- 4) maksymalną wielkość zabudowy gospodarczej i garaży;
- 5) warunki określające maksymalną wielkość nowych wolnostojących obiektów usługowych.

#### **§ 15.**

W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia.

#### **§ 16.**

W zakresie zagospodarowania terenu ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału terenu:

- 1) minimalne powierzchnie działek;
- 2) minimalne szerokości frontu wydzielanych działek;
- 3) kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych dróg;
- 4) zasady i warunki podziału na działki;
- 5) zasady wydzielania działek pod drogi oraz poszerzenia dróg.

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 17.**

Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

#### **§ 18.**

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z § 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. obowiązują odpowiednie odległości podstawowe.

#### **§ 19.**

Wokół rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia i kabla światłowodowego dalekosiężnego w jego strefie bezpieczeństwa przyjmuje się wynikające z przepisów odrębnych (rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać rurociągi dalekosiężne do transportu ropy i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1067 z późn. zm.) następujące zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego, po 5-6m od rurociągu w każdą stronę, pozostawia się w nawierzchni gruntowej do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń;
- 2) strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego, po 15m od rurociągu w każdą stronę pozostawia się bez budowli, składowania materiałów łatwopalnych oraz altan, garaży i budynków gospodarczych, do wykorzystania jako tereny zieleni;

- 3) strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego, po 30m od rurociągu w każdą stronę pozostawia się bez budynków mieszkalnych;
- 4) strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego, po 100m od rurociągu w każdą stronę bez budynków użyteczności publicznej.

**Rozdział 2**  
**Ochrona środowiska i przyrody**  
**§ 20.**

1. W obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego- K.P.N. wyznaczonej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. dla ochrony K.P.N., obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia i Planu Ochrony.
2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego K.P.N. i wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego-K.P.N. i obszaru Natura 2000.
3. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru planu, uwzględniając położenie fragmentu terenu w Kampinoskim Parku Narodowym, położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:
  - 1) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu;
  - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych;
  - 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
  - 4) ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg;
  - 5) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 15;
  - 6) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej;
  - 7) odsunięcie nowej zabudowy od dróg KDG (w tym drogi poza obszarem planu), co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza);
  - 8) zakaz samowolnego obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu K.P.N. i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000;
  - 9) wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych-odnawialnych źródeł energii;
  - 1) zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
  - 2) w bezpośrednim sąsiedztwie K. P. N. i obszaru Natura 2000 zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych.
4. W Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu –W.O.CH.K. – w strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej obowiązują odpowiednio ustalenia Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w zakresie określonym przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880), tj.:
  - 1) zachowanie w maksymalnym stopniu, podczas prac ziemnych oraz prac związanych z urządzaniem zieleni, istniejących drzew i krzewów;
  - 2) zakaz naruszania i niszczenia ciągu wydm oraz zachowanie, ochrona i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej wydmy w naturalny sposób;
  - 3) zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych.

**§ 21.**

1. Wskazuje się drzewo pomnik przyrody: lipa drobnolistna (o obwodzie 550cm i 27m wysokości) na skrzyżowaniu dróg 11KDD i 3KDW w Szymanówku.
2. Przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi następujące warunki ochrony drzewa pomnika przyrody:
  - 1) określa się 15 m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej jego krawędzi, zabezpieczającą pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi;
  - 2) zabrania się niszczenia i uszkodzania;

- 3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- 4) zabrania się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości oraz zaśmiecania terenu wokół drzewa;
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
- 6) nakłada się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich inwestycji wokół pomnika.

#### **§ 22.**

1. Ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów, oczek wodnych i stawów oraz ochronę ich przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem. Dopuszcza się przesunięcie rowów i usytuowanie ich wzdłuż dróg.
2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody Urzędu Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.

#### **§ 23.**

W zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej określa się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego i ustala zasady ochrony przed hałasem, a także określa standardy akustyczne terenów.

### Rozdział 3

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 24.**

1. Oznacza się zabytkowe stanowiska archeologiczne stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków-o numerach ewidencyjnych 56-61/12, 56-61/43, 56-62/1, 56-62/7, 56-62/9, 56-62/10, 56-62/20, będące pozostałościami osad, cmentarzyskiem i śladami osadnictwa z epoki brązu i okresu wpływów rzymskich, datowanymi od XVII w. p.n.e. do IV w. n. e.
2. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem:
  - 1) ustala się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
  - 2) ustala się obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
  - 3) ustala się obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
  - 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
  - 5) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

### Rozdział 4

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

#### **§ 25.**

1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:
  - 1) droga główna (nr 580)- KDG;
  - 2) drogi lokalne KDL;
  - 3) drogi dojazdowe-KDD;
  - 4) drogi wewnętrzne KDW.



3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

#### **§ 26.**

1. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:
  - 1) droga główna KDG ul. Chopina poprzez skrzyżowania poza obszarem planu;
  - 2) drogi lokalne-1KDL, 2KDL i 3KDL;
  - 3) drogi dojazdowe 1-13KDD;
  - 4) drogi wewnętrzne 1-5KDW.
2. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

#### **§ 27.**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi głównej –KDG:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod poszerzenie drogi KDG i wyznacza północną linię rozgraniczającą dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, ścieżki rowerowej;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KDG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych oraz dopuszcza zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) ustala się zachowanie istniejących zjazdów;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi KDG (według rysunku planu), ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą;
- 5) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej za zgodą zarządcy drogi.

#### **§ 28.**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych KDL:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarze dróg lokalnych 1KDL, 2KDL i 3KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ciągów pieszych, zieleni i ścieżki rowerowej;
- 2) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 3) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2m x 2m na 1 drzewo;
- 4) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej.

#### **§ 29.**

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:
  - 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych, oraz ciągów pieszych i zieleni;
  - 2) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2m x 2m na 1 drzewo;
  - 3) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej;
  - 4) ustala się, że do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej.

#### **§ 30.**

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg wewnętrznych KDW:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej lokalnej oraz ciągów pieszych;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej w drogach KDW na działkach nr ew. 28, 97, 153, 114 i 88.

### **§ 31.**

1. Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach nie mniejszych niż 8 m.
1. Chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

### **§ 32.**

1. Dopuszcza się lokowanie ścieżek rowerowych w ciągach dróg.
2. Dopuszcza się udostępnienie dla ścieżek rowerowych tereny ZL i ZN i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

### **§ 33.**

Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową.

### **§ 34.**

1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):
  - 1) ustala się miejsca postojowe na własnych działkach inwestycyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
  - 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych;
  - 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2.
1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
  - 1) zabudowa jednorodzinna – na własnej działce 2-3 miejsca postojowe (bilansowane z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
  - 2) usługi-30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 3) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
  - 4) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na obiekt;
  - 5) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
  - 6) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

#### **Zasady uzbrojenia terenu**

### **§ 35.**

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Dla istniejących magistralnych ponadlokalnych sieci ustala się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować daną sieć lub przyłączy. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a inwestorem.
4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).

6. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
7. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
8. Realizacja sieci gazowej jest możliwa po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.
9. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

**Zasady obsługi**  
**Zaopatrzenie w wodę**

**§ 36.**

1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci z ujęcia w Czarowni i Lesznie, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

**Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych**

**§ 37.**

1. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy:
  - 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
  - 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie zlokalizowana poza obszarem planu oczyszczalnia w Błoniu poprzez system kanalizacji Leszna, przepompownię w Lesznie i kanał tłoczny do Błonia;
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego poza obszarem planu;
  - 4) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.
2. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków deszczowych:
  - 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej lub do rowów. Postuluje się budowę systemów magazynowania wody deszczowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania;
  - 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni terenów usług winny być zebrane z system kanalizacyjny;
  - 3) dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zachowuje się otwarte rowy odwadniające, nakazuje się w miarę możliwości terenowych budowę nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub wody do odparowania;
  - 4) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg KDG i KDL według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
  - 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg.

**Zaopatrzenie w energię elektryczną**

**§ 38.**

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich

potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń. Warunki przyłączenia określi właściwy zakład energetyczny:

- 1) ustala się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn;
  - 2) ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
  - 3) ustala się projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych:
    - a) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych SN i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci,
    - b) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,
    - c) dla linii SN i nn ustala się pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.
2. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

#### Zaopatrzenie w gaz

##### **§ 39.**

1. Ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.
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

##### **§ 40.**

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 rozprowadzenie linii abonenckich.
3. W pobliżu kabla doziemnego C.T.i R. warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A.

#### Zaopatrzenie w ciepło

##### **§ 41.**

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

##### **§ 42.**

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**  
**§ 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
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
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
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	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 siddingu 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
<b>3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
nie określa się	
<b>4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
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

		<p>– 5 m od brzegu rowu otwartego</p> <p>d) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>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</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek</p> <p>b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej 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, albo jeżeli na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek lub w odległości 1,5m od tej granicy</p>
3)	powierzchnia zabudowy na działce i powierzchnia utwardzona	<p>a) zabudowa w pasie wydm na działkach w terenie 21MN do 40% powierzchni działki</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy</p> <p>c) zabudowa zagrodowa do 60% powierzchni działki</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) zabudowa w sąsiedztwie wydm na działkach w terenie 21MN do 60% powierzchni działki</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50%</p> <p>c) zabudowa zagrodowa, co najmniej 40%</p> <p>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</p>
5)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych do 2 kondygnacji-do 9,5 m</p> <p>b) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji-do 6 m</p>
6)	kształt dachów	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 25-45°
7)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
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	<p>a) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży</p> <p>b) ilość miejsc noclegowych przy zachowaniu przepisów odrębnych</p>
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 cokołem 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, zieleń 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</p> <p>d) 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
<b>5. Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>		
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) nowo wydzielane działki w pasie wydm, w terenie 21MN, 2000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej</p> <p>b) nowo wydzielane działki, na pozostałych terenach: 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej</p> <p>c) nowo wydzielane działki na pozostałych terenach: 1000m<sup>2</sup> 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"> <li>- wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (granice działek i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu</li> <li>- przebieg dróg wewnętrznych w terenach 14MN i 21MN należy dostosować do ukształtowania terenu</li> <li>- 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</li> <li>- linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie</li> <li>- każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60,0 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m)</li> <li>- skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających</li> <li>- 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</li> <li>- ustala się oznaczone specjalnym symbolem połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi</li> </ul> <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>
<b>6.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>
1)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 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
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	
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</li> <li>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</li> <li>c) określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy)</li> <li>d) tereny zabudowy MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</li> <li>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</li> </ul>
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
<b>8.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne: ustalenia § 24	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) teren 7MN- stanowisko archeologiczne nr 56-62/9</li> <li>b) teren 11MN i 12MN- stanowisko archeologiczne nr 56-62/20</li> <li>c) teren 15MN- stanowisko archeologiczne nr 56-61/43</li> <li>d) teren 16MN- stanowisko archeologiczne nr 56-62/7</li> <li>e) teren 22MN – stanowisko archeologiczne nr 56-62/1</li> </ul>
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
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	
<b>10.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
<b>12.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej	
<b>13.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%	

## Rozdział 2

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

	OZNACZENIE TERENU	MNr
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	„turystyczne ośrodki buforowo –repcyjne Kampinoskiego Parku Narodowego+ usługi wypoczynku, turystyki, rekreacji, sportu, ochrony zdrowia w formie zorganizowanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną
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	zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)
4)	zasady zagospodarowania	a) zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa 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
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa w formie wolno stojącej b) zachowanie pasa ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i terrakoty na elewacjach d) na działce o ustalonym normatywie pojedyncze obiekty usług z wbudowaną funkcją mieszkaniową lub z jednym budynkiem mieszkalnym wolno stojącym e) zabudowa gospodarcza i garaże wolno stojące
<b>3.</b>	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
	nie określa się	
<b>4.</b>	<b>Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od drogi 1KDW i granicy działek stanowiących drogi wewnętrzne b) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	a) zabudowa do 40% powierzchni działki b) zabudowa zagrodowa do 50% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna	a) co najmniej 60% b) zabudowa zagrodowa, co najmniej 60% 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
4)	wysokość budynków	a) mieszkalnych i mieszkalnych z usługami do 2 kondygnacji-do 9,5m b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja-do 4,5m c) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji-do6m
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
<b>5.</b>	<b>Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
1)	minimalne powierzchnie działek	a) 2500 m <sup>2</sup> 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 wydzielania działek i dróg wewnętrznych <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (działki i drogi wewnętrzne), nie stanowią ustaleń planu</li> <li>- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek</li> <li>- działki pełniące funkcje dróg wewnętrznych i drogi wewnętrzne, co najmniej 8m</li> <li>- przebieg dróg wewnętrznych dostosowany do ukształtowania terenu</li> <li>- 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</li> <li>- linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w</li> </ul>

		<p>przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m)</li> <li>- skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających</li> </ul> <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>
<b>6.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych 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 wbudowany	
4)	przed przystąpieniem do działań projektowych związanych z budową, należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów	
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</li> <li>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</li> <li>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)</li> <li>d) zakazuje się naruszania i niszczenia ciągu wydmy poprzez odpowiednie sytuowanie zabudowy oraz nakazuje się zachowanie, ochronę i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej w naturalny sposób wydmy</li> </ul>
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
<b>8.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne: ustalenia § 24	stanowisko archeologiczne nr 56-61/12
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
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	

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

### Rozdział 3

#### **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych i z gruntem leśnym MNL**

#### § 46.

	<b>OZNACZENIE TERENU</b>	<b>3MNL, 4MNL, 5MNL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
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) zieleń 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
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	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 siddingu i terrakoty na elewacjach d) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowana, dobudowana lub wolno stojąca
<b>3.</b>	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
	nie określa się	
<b>4.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
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 <sup>2</sup> 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 cokół 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 przeznaczają 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
<b>5.</b>	<b>Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
1)	minimalne powierzchnie działek	a) 2000 m <sup>2</sup> 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

<b>6.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
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	
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>c) tereny zabudowy MNL 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)</p>
2)	ochrona przyrody	teren w W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 20
<b>8.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	nie określa się	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
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	
<b>10.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
<b>11.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej	
<b>12.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%.	

#### Rozdział 4

#### **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU**

#### **§ 47.**

	<b>OZNACZENIE TERENU</b>	<b>MNU</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
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 urządzona, 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
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	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 sidingu 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
<b>3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>		
nie określa się		
<b>4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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, trzepaki
<b>5.</b>	<b>Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
1)	minimalne powierzchnie działek	a) 1000m <sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej (jeden segment bliźniaka) b) 1500m <sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej z usługami c) 2000m <sup>2</sup> 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

		<p>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 liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>e) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (granice działek i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu</li> <li>- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek</li> <li>- drogi wewnętrzne, co najmniej 8m</li> <li>- linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8 m na każdej działce oddzielnie</li> <li>- każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m)</li> <li>- skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających</li> <li>- ustala się oznaczone specjalnym symbolem połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi</li> </ul> <p>f) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem nowych dróg wewnętrznych i nowych działek ze zjazdami na ul. Chopina KDG</p> <p>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</p> <p>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)</p>
<b>6.</b>	<b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
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	
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	

1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>c) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej - 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
<b>8.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	nie określa się	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
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	
<b>10.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	

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

Rozdział 5  
**Teren usług U**  
§ 48.

	<b>OZNACZENIE TERENU</b>	<b>U</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
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 zieleń 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
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	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
<b>3.</b>	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
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 cokołem pełnym do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) ustala się narożne ścięcia 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)

		d) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;
3)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
<b>4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg i wschodniej granicy terenu U zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych c) obiekty małej architektury, portiernia 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	a) do 50% powierzchni działki b) zabudowa zagrodowa do 50% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 50% powierzchni działki
4)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji -do 11m b) usługowych do 3 kondygnacji do 15m c) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji-do 6m d) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji-do 6m
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)	powierzchnia usług	usługi handlu do 50m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
<b>5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu- szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości</b>		
1)	minimalne powierzchnie działek	a) 3000m <sup>2</sup> b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg
2)	fronty działek minimalne	30 m
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) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych: - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych 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

		<p>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)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających</li> <li>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)</li> <li>f) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD oraz wzdłuż granicy pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</li> </ul>
<b>6.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
2)	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej	
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</li> <li>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</li> <li>c) tereny zabudowy U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży i tereny domów opieki w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</li> </ul>
2)	ochrona przyrody	tereny w W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 20
<b>8.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	nie określa się	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych 7KDD, 8KDD i 9KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 34	
<b>10.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
<b>11.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej	
<b>12.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36</b>	

<b>ust. 4 ustawy</b>
określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Rozdział 6  
**Tereny rolnicze R**  
§ 49.

	<b>OZNACZENIE TERENU</b>	<b>R</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze z zabudową zagrodową (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą), z zachowanymi pojedynczymi budynkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zadrzewieniami śródpolnymi i stawem
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb upraw lub potrzeb lokalnych
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) obiekty związane z gospodarką rolną w tym nowa zabudowa zagrodowa c) usługi agroturystyki
4)	zasady zagospodarowania	a) zagospodarowanie na cele związane z gospodarką rolną b) dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej budowa, roboty budowlane (rozbudowa, remont, przebudowa, rozbiórka)
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) uzupełnienie zabudowy zagrodowej i nowa zabudowa zagrodowa oraz uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg i od krawędzi skarp c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach d) w siedlisku rolniczym jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub bliźniaczy e) na działce zabudowy zagrodowej ustala się lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej f) zabudowa gospodarcza i garaże, budynki wolno stojące, wbudowane lub dobudowane
<b>3.</b>	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
	nie określa się	
<b>4.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony dróg albo krawędzi ciągu wydm zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od brzegu rowu d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości

		30m od brzegu stawu e) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy f) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	do 60% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 40% powierzchni działki
4)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 2 kondygnacji do 9,5m b) związanych z funkcją mieszkaniową budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja do 4,5m c) gospodarczych związanych z produkcją rolniczą do 2 kondygnacji, do 6m
5)	kształt dachów	dachy wielospadowe lub dwuspadowe o symetrycznych połaciach – 25-45%
6)	kolorystyka	a) elewacje w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	kształtowanie zabudowy	w sąsiedztwie wydm stosowanie lekkich konstrukcji i płytkiego posadowienia budynków, dostosowanie usytuowania i wymiarów budynków do ukształtowania terenu
8)	powierzchnia usług	ilość miejsc noclegowych przy zachowaniu przepisów odrębnych
9)	reklamy	na budynkach oraz w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków
10)	ogrodzenia	a) dopuszcza się ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe (preferowane siatka z metalowymi lub drewnianymi słupkami) bez cokołów b) należy ograniczyć grodzenie terenów R do najbliższego otoczenia zabudowy zagrodowej c) zakazuje się sytuowania ogrodzeń na skarpie wydm, poprzecznego grodzenia stawu i rowów d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych e) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków; f) zakazuje się budowy nowych bram i furtek od strony gruntów KPN
3)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
<b>5.</b>	<b>Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
1)	minimalne powierzchnie działek zabudowy zagrodowej	a) 1ha z prawem zainwestowania 3000m <sup>2</sup> powierzchni z budynkiem mieszkalnym wolno stojącym albo bliźniaczym 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 przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie
2)	fronty działek minimalne	30 m



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	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni działek zabudowy zagrodowej o 5%</li> <li>b) każda wydzielana działka zabudowy zagrodowej musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren</li> <li>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</li> <li>d) ustala się minimalną szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych na 8m w liniach rozgraniczających</li> <li>e) ustala się, że wydzielanie niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego podziału z dwóch sąsiadujących działek, winno być dokonane jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości jednoczesnego wydzielenia odpowiednią szerokość tej drogi (5m lub 8m) wyznacza się na każdej działce oddzielnie</li> <li>f) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD, dróg wewnętrznych KDW i wzdłuż granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych</li> </ul>
<b>6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>		
1)	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	
2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) ustala się zachowanie rowów otwartych dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</li> <li>b) od rowów otwartych i oczek wodnych, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5 m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew</li> </ul>	
3)	przed przystąpieniem do działań projektowych związanych z budową, należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów	
4)	zakaz lokowania nowej zabudowy nie związanej z produkcją rolniczą i masztów antenowych telefonii komórkowej	
5)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
<b>8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>		
1)	ochrona środowiska	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</li> <li>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</li> <li>c) tereny zabudowy w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować odpowiednio, jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)</li> <li>d) zakazuje się naruszania i niszczenia ciągu wydm poprzez odpowiednie sytuowanie zabudowy oraz nakazuje się</li> </ul>

		zachowanie, ochronę i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej w naturalny sposób wydmy e) ochrona stawu z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania
2)	ochrona przyrody	a) tereny w W.O.CH.K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 20 b) przy skrzyżowaniu dróg 3KDW i 11KDD drzewo pomnik przyrody- ustalenia zgodnie z § 21
<b>9.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne: ustalenia § 24	stanowisko archeologiczne nr 56-62/1 na działkach nr ew. 118, 119/1, 119/18, 119/19
<b>10.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych odpowiednio 8, 9, 11,12 i 13KDD i działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych. Zakaz obsługi komunikacyjnej od strony Kampinoskiego Parku Narodowego z dróg 2KDW i 3KDW (drogi na działkach nr ew. 97, 28, 153 i 114)	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 34	
<b>11.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
<b>12.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej	
<b>13.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%	

Rozdział 7  
**Tereny lasów ZL**  
**§ 50.**

	OZNACZENIE TERENU	ZL
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny lasów
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) napowietrzne sieci infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach oraz podziemne sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia b) niekubaturowe urządzenia wypoczynku i rekreacji, ciągi spacerowe c) obiekty budowlane związane z gospodarką leśną
3)	zasady zagospodarowania	zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną zgodnie z Planem urządzania lasów
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona
<b>3.</b>	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
	nie określa się	
<b>4.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	

1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	reklamy	zakaz lokalizacji
3)	ogrodzenia	a) dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających dróg ogrodzenie ogrodzeniem ażurowym umożliwiającym swobodną penetrację terenu leśnego (np. ogrodzenia drewniane z żerdzi bez cokołów) b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
<b>5.</b>	<b>Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
	zasady i warunki podziałów	podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi
<b>6.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
	zakaz zabudowy oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) zakazuje się dokonywania samowolnych zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczania terenów leśnych c) zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną,
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
<b>8.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	nie określa się	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg odpowiednio 2KDD, 3KDD, działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz poprzez własne działki	
2)	zakaz lokalizacji parkingów	
<b>10.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	zachowanie korytarzy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	
<b>11.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>12.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.	

Rozdział 8  
**Tereny ogrodów działkowych ZD**  
**§ 51.**

	OZNACZENIE TERENU	ZD
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	ogrody działkowe
2)	przeznaczenie	urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych-

	uzupełniająca	
3)	przeznaczenie dopuszczalne	rekreacja, drobna produkcja ogrodnicza i sadownicza, usługi handlu
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi projektowania ogrodów działkowych</li> <li>b) zachowanie układu przestrzennego i zadrzewień</li> <li>c) nakaz jednolitych rozwiązań architektonicznych w zakresie wysokości altan, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury, co najmniej w kilku zespołach</li> </ul>
<b>3.</b>	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
	nie określa się	
<b>4.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) dla altan od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu</li> <li>b) obiekty małej architektury, budynki portierni i obiekty infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</li> <li>c) w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>d) w odległości 15m od rurociągu naftowego</li> <li>e) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</li> </ul>
2)	powierzchnia zabudowy na działce	do 10% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 80%
4)	powierzchnia utwardzona	do 10%
5)	wysokość budynków	zgodnie z przepisami odrębnymi
6)	kształt dachów	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 25-45°
7)	kolorystyka	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) elewacje materiały naturalne</li> <li>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</li> </ul>
8)	kształtowanie zabudowy	zabudowa gospodarcza (altanki o powierzchni zabudowy nie większej niż 20m <sup>2</sup> ) z możliwością rozbudowy do 10% powierzchni działki
9)	powierzchnia usług	pawilon ogrodowy do 150m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej w tym usługi handlu do 50m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
10)	reklamy	na ogrodzeniu terenu ZD
11)	ogrodzenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 cokół pełnym do wysokości 0,6m nad poziom terenu</li> <li>b) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla drogi lokalnej KDL, dróg dojazdowych KDD oraz wzdłuż granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych</li> <li>c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)</li> <li>d) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;</li> </ul>
12)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
<b>5.</b>	<b>Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	

	minimalne powierzchnie działek	a) podział terenu i powierzchnie działek zgodnie z przepisami odrębnymi. b) dopuszczalne wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej
<b>6.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
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)	zabudowa w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, odpowiednio zgodnie z § 19	
3)	zakaz zabudowy nie związanej z funkcją ogrodów działkowych	
4)	zakaz lokowania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej	
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie
2)	ochrona przyrody	tereny w W.O.CH.K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 20
<b>8.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne: ustalenia § 24	stanowisko archeologiczne nr 56-62/10 na działce nr ew. 109/5
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnej 2KDL, dojazdowych odpowiednio 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 34	
<b>10.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
<b>11.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej	
<b>13.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%	

Rozdział 9  
**Tereny zieleni naturalnej ZN**

§ 52.

	OZNACZENIE TERENU	ZN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny zieleni naturalnej objęte formami ochrony przyrody w paśmie wydm ze skarpami, stawem i rowem

2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) napowietrzne sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia b) niekubaturowe urządzenia wypoczynku i rekreacji, ciągi spacerowe c) pas drogi eksploatacyjnej dla obsługi przyległego rowu
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie i ochrona
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, kształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona ukształtowania terenu oraz roślinności
<b>3.</b>	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
	nie określa się	
<b>4.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	reklamy	zakaz lokalizacji
3)	ogrodzenia	a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg ogrodzenie ogrodzeniem ażurowym umożliwiającym swobodną penetrację terenu leśnego (np. odrodzenia drewniane z żerdzi bez cokołów ) b) zakazuje się budowy nowych bram i furtek od strony gruntów KPN
<b>5.</b>	<b>Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
	zasady i warunki podziałów	podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi
<b>6.</b>	<b>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	ustala się zachowanie rowu otwartego w dolinie pasma wydm	
2)	zakaz zabudowy oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe zieleni i terenów leśnych c) zakazuje się naruszania i niszczenia wydm oraz nakazuje się zachowanie, ochronę i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej w naturalny sposób wydmy
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 20
<b>8.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne: ustalenia § 24	stanowiska archeologiczne nr 56-61/12, nr 56-61/43
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg wewnętrznych	
<b>10.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	zachowanie korytarzy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	
<b>11.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania</b>	

	<b>terenów</b>
	nie określa się
<b>12.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

Rozdział 10  
**Teren rowu W**  
**§ 53.**

	OZNACZENIE TERENU	W
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	row melioracji szczegółowej (dla funkcji drenowania terenów rolniczych i odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji)
2)	zasady zagospodarowania	a) zachowanie, roboty budowlane b) zachowanie brzegów w stanie nie przekształconym
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie dla funkcji przyrodniczych i odwodnienia terenów
<b>3.</b>	<b>Parametry, wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne	nie określa się
2)	reklamy	zakaz realizacji reklam
3)	ogrodzenia	a) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe, lokowane w odległości, co najmniej 3 m od brzegu rowu, o max wysokości 1,5 m nad poziom terenu (np. ogrodzenia drewniane z żerdzi) b) zakazuje się grodzienia w poprzek rowu c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
<b>4.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
	zakaz zasypywania, zanieczyszczania i przekrycia	
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	a) ochrona i zachowanie zieleni wzdłuż rowu b) ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem c) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych do rowu
2)	ochrona przyrody	tereny w W.O.CH.K, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio zgodnie z § 20
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
	pasem eksploatacyjnym wzdłuż rowu (na terenach ZN), z przyległych dróg oraz poprzez przyległe działki	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	zachowanie korytarzy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust.</b>	

określa się stawkę procentową w wysokości 0 %

Rozdział 11

**Korytarz rurociągu naftowego Rn**

**§ 54.**

	<b>OZNACZENIE TERENU</b>	<b>Rn</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	podziemny rurociąg naftowy z kablem dalekosiężnym i nadziemnymi urządzeniami
2)	przeznaczenie dopuszczalne	uprawy rolnicze i gruntowa droga eksploatacyjna
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie korytarza rurociągu bez zabudowy, ogrodzeń i nasadzeń drzew i krzewów
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania terenu
<b>3.</b>	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</b>	
1)	reklamy	zakaz lokalizacji
2)	ogrodzenia	a) ogrodzenia wzdłuż granicy terenu Rn ażurowe bez cokołu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych c) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne
<b>4.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	powierzchnia utwardzona	do 10%
<b>5.</b>	<b>Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości</b>	
	zasady i warunki podziałów	dopuszcza się wydzielenie korytarza rurociągu
<b>6.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
	zakaz zabudowy	
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	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
2)	ochrona przyrody	teren w W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 20
<b>8.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	nie określa się	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	w korytarzu rurociągu gruntowa droga eksploatacyjna	
2)	obsługa komunikacyjna w/w gruntową drogą eksploatacyjną wzdłuż rurociągu z przyległych dróg	
3)	zakaz lokalizacji parkingów	
<b>10.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	



	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
11.	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	nie określa się
12.	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

Rozdział 12  
**Tereny komunikacji KD**  
§ 55.

LP	OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU SYMBOL	INFORMACJE	FUNKCJA	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA		
			KATEGORIA	USTALONA MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	INFORMACJE MINIMALNA SZEROKOŚĆ JEZDNI	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
<b>1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczając, zasady zagospodarowania</b>						
1)	<b>KDG</b>	ul. Chopina	główna wojewódzka nr 580	10 m w obszarze planu	2 x 3,5 m	- zakaz włączeń dróg wewnętrznych - zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi - ścieżka rowerowa
2)	<b>1KDL</b>	dz. 13/2	lokalna gminna	wg rysunku planu	6 m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - stanowisko archeologiczne o nr ew. 56-62/7
3)	<b>2KDL</b>	projektowana	lokalna gminna	12 m	6 m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
4)	<b>3KDL</b>	projektowana	lokalna gminna	12 m	6 m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - stanowisko archeologiczne o nr ew. 56-62/20 ustalenia § 24
5)	<b>1KDD</b>	droga dz. nr ew. 97 Powązki	dojazdowa gminna	5 m w granicach planu	5 m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - poszerzenie 2,25 m
6)	<b>2KDD</b>	droga dz. nr ew.94/1 Powązki	dojazdowa gminna 0113009	zmienna w obszarze planu	zmienna	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
7)	<b>3KDD</b>	droga dz. nr ew. 1 Wilków	dojazdowa gminna	10 m	5 m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - poszerzenie 7,0 m
8)	<b>4KDD</b>	droga	dojazdowa	3,5 m	2,5m	- włączenia dróg

		dz. nr ew. 30 Wilkowa Wieś	gminna	w granicach planu	w granic ach planu	- wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe - poszerzenie 3,5 m - stanowisko archeologiczne nr ew. 56-62/9
9)	<b>5KDD</b>	droga dz. nr ew. 3 Wilków	dojazdowa gminna	8 m	5 m	- włączenia dróg wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe poszerzenie symetryczne po 1 m - stanowisko archeologiczne nr ew. 56-62/20 ustalenia § 24 - szerokość drogi zgodnie z § 7 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
10)	<b>6KDD</b>	droga istniejąca dz. nr ew. 187 Powązki	dojazdowa gminna	7 m	5 m	- włączenia dróg wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe - stanowisko archeologiczne nr ew. 56-62/7 ustalenia § 24
11)	<b>7KDD</b>	droga istniejąca dz. nr ew. 22 Powązki i projektów. w Szymanówku	dojazdowa gminna 0113005	3,5 m–10 m w granicach planu	zmien na	- włączenia dróg wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe
12)	<b>8KDD</b>	droga istniejąca dz. nr ew. 74 Szymanówek i 22 Powązki	dojazdowa gminna	zmienna w obszarze planu	5 m	- włączenia dróg wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe poszerzenie 3,5 - 7,0 m
13)	<b>9KDD</b>	droga dz. nr ew. 81/1 Szymanówek	dojazdowa gminna	10 m	5 m	- włączenia dróg wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe - poszerzenie 7,0 m
14)	<b>10KDD</b>	droga istniejąca Powązki	dojazdowa gminna	4 m w obszarze planu	2,5 - 5 m	- włączenia dróg wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe
15)	<b>11KDD</b>	droga dz. nr ew. 96 Szymanówek dz. nr ew. 97 Powązki	dojazdowa gminna	5 m – 10 m w obszarze planu	2,5 – 5 m	- włączenia dróg wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe - poszerzenie 2,25 - 5,0 m
16)	<b>12KDD</b>	projektowana	dojazdowa gminna	10 m	5 m	- włączenia dróg wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe
17)	<b>13KDD</b>	droga dz. nr ew. 9 Marianów	dojazdowa gminna	2,5 m w granicach planu	-	- włączenia dróg wewnątrznych i zjazdy - miejsca postojowe - poszerzenie 3,5 m - stanowisko archeologiczne nr ew. 56-62/1 ustalenia § 24

18)	<b>1KDW</b>	istniejąca i projektowana	wewnętrzna	8 m	6 m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu
19)	<b>2KDW</b>	istniejąca	wewnętrzna	4 m	3,5 m	- bez włączeń i zjazdów - bez infrastruktury technicznej
20)	<b>3KDW</b>	istniejąca	wewnętrzna	6 m	6 m	- bez włączeń i zjazdów - bez infrastruktury technicznej
21)	<b>4KDW</b>	istniejąca na dz. nr ew,187 Korfowe	wewnętrzna	7 m	6 m	- obsługa terenów ZN
22)	<b>5KDW</b>	istniejąca na dz. nr ew,187 Korfowe	wewnętrzna	6 m	6 m	- dojazd do terenu 2MN
<b>2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>						
1) droga 4KDD -strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/9-ustalenia § 24						
2) droga 6KDD -strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/7-ustalenia § 24						
3) droga 13KDD -strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/1-ustalenia § 24						
4) droga 6KDD -strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/7-ustalenia § 24						
5) droga 3KDL -strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/20-ustalenia § 24						
<b>3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>						
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II						
<b>4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>						
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II						
<b>5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>						
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego						
<b>6. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>						
określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.						

Dział IV  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 56.**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

**§ 57.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

**§ 58.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.