MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW DLA WSI SADY

przyjęty uchwałą nr XX/168/2016
Rady Gminy Czosnów
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

wraz z Rozstrzygnięciem Nadzorczym
nr LEX-I.4131.100.2016.JF Wojewody Mazowieckiego

Sporządził:

WÓJT GMINY CZOSNÓW
ul. Gminna 6
05-152 Czosnów

Opracował zespół w składzie:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierownik pracowni
mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska – koordynator prac projektowych
mgr inż. arch. krajobrazu Ewelina Kucharska

Czosnów, 2016

Uchwała Nr XX/168/2016
Rady Gminy Czosnów
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla wsi Sady

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.[1]) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.[2]), w związku z uchwałą Nr XXXII/328/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla wsi Sady, zmienioną uchwałą Nr XL/406/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 października 2014 roku w sprawie zmiany uchwały XXXII/328/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla wsi Sady, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów przyjętego uchwałą Nr XVII/161/2012 Rady Gminy Czosnów z dnia 24 lipca 2012 r.[3], uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla wsi Sady, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§2.

1. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   4) zasad kształtowania krajobrazu;
   5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
   6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.
[2] Zmiana tekstu wymienionej ustawy została ogłoszona w : Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.
[3] Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014.

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W niniejszej uchwale nie określa się następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **istniejącej zabudowie** - należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu lub tą, dla której wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
2) **miejscu do parkowania** – rozumie się przez to urządzone miejsca do parkowania pojazdów, w tym stanowiska w garażach;
3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
4) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi znajdującą się bezpośrednio pod konstrukcją dachu budynku lub znajdującą się w obrębie konstrukcji dachu;
5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 50 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
7) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące mniej niż 50% powierzchni terenu;
8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty;
10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
   1) granica planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
   5) strefa od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego;
   6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

§5.

1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **12**;
   2) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone symbolem **P** o numerach od **1** do **4**;
   3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U-1**;
   4) tereny rolne, oznaczone symbolem **R** o numerach od **1** do **11**;[4]
   5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS** o numerach **1** i **2**;
   6) teren rowów odwadniających, oznaczone symbolami **WR** o numerach od **1** do **6**;
   7) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL-1**;
   8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP-1**;
   9) tereny wału przeciwpowodziowego, oznaczone symbolem **ZW** o numerach od **1** do **5**;
   10) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS-1**;
   11) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem **KDG** o numerach od **1** i **2**;
   12) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL-1**;
   13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD** o numerach od **1** do **5**;
   14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW** o numerach od **1** do **7**;
   15) tereny dróg rowerowych, oznaczone symbolem **KR** o numerach od **1** do **4**;
   16) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **CP-1**.
2. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:
   1) linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonego symbolem **KDS-1**, jako teren przeznaczony do realizacji drogi krajowej S7;
   2) linie rozgraniczające terenów drogi publicznej klasy głównej oznaczonych symbolami: **KDG-1**, **KDG-2** jako tereny przeznaczone do realizacji drogi wojewódzkiej;
3. Granicami terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:
   1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDL** i **KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   2) linie rozgraniczające terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących regulacji i utrzymaniu wód oraz urządzeń melioracyjnych będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
   3) linie rozgraniczające terenów wału przeciwpowodziowego oznaczone symbolami **ZW** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących bezpieczeństwu publicznemu.

[4] **Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr LEX-I.4131.100.2016.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 maja 2016 r.** – *nieważność w zakresie ustaleń części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem R-6.*

4. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§6.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu w obszarze planu, ustala się:

1) następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:
   a) dopuszcza się realizację reklam na terenach oznaczonych symbolami **U** i **P** wyłącznie w formie:
      – tablic reklamowych, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, umieszczanych w obrębie elewacji budynków pokrywających maksymalnie 25% powierzchni wszystkich elewacji budynku, na którym są umieszczane,
      – wolnostojących pylonów, znaków graficznych,
      – ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków,
   b) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. a) zabrania się realizacji reklam,
   c) dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **U**, **P**:
      – wyłącznie w obrębie nieruchomości, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, której szyld dotyczy,
      – wyłącznie w formie: tablic, za wyjątkiem tablic świetlnych i podświetlanych, o powierzchni pojedynczej tablicy mierzonej po jej obrysie zewnętrznym nieprzekraczającej 2 m^2, umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach, ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków, a na terenach oznaczonych symbolami: **U** i **P** również jako wolnostojących pylonów, znaków graficznych,
   d) na pozostałych terenach niewymienionych w lit. c) zabrania się realizacji szyldów;
2) następujące zasady realizacji ogrodzeń:
   a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych, żelbetonowych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
   b) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migracje małych zwierząt,
   c) w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń wyłącznie w formie ogrodzeń ażurowych, pozbawionych podmurówki.

§7.

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi:
      a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
      b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
      c) nakazuje się gromadzenie i przechowywane odchodów odzwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
      d) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi,
      e) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania;
   2) w zakresie ochrony przed hałasem:
      a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

b) tereny rolne oznaczone symbolem **R**, na których dopuszczona jest zabudowa zagrodowa należy traktować jako „teren zabudowy zagrodowej" w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;[5]

3) w zakresie ochrony powietrza:
   a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
   b) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody w obszarze planu:
   1) wskazuje się granicę obszarów NATURA 2000 – Dolina Środkowej Wisły i Kampinoska Dolina Wisły;
   2) wskazuje się granicę szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   3) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   4) wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
   5) dla terenów wymienionych w punktach 1), 2), 3) i 4) obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące tych obszarów chronionych;
   6) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych, za wyjątkiem rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem **WR** będących obiektami infrastruktury technicznej.

§8.

Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków o numerze: 53-68/18, zgodnie z rysunkiem planu, w której wszelkie działania muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§9.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
   a) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy,
   b) wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
   c) wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
   d) maksymalnej wysokości zabudowy,
   e) nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
   f) rodzaju i spadku dachu;
2) zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
   a) części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie,
   b) remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń istniejącej zabudowy w przypadku jej zniszczenia;
3) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu, w tym w zakresie przeznaczenia terenu lub znajdujących się poza liniami zabudowy, dopuszcza się remonty i przebudowy pod

[5] **Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr LEX-I.4131.100.2016.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 maja 2016 r.** – *nieważność w zakresie ustaleń części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem R-6.*

warunkiem zachowania dotychczasowych parametrów technicznych i formy zabudowy istniejących budynków;

4) dla istniejących budynków spełniających ustalenia planu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie miejscowym;
5) na działkach budowlanych położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN, U, P i ZP** dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci, basenów, obiektów małej architektury;
6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
   a) dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,
   b) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, a także wydzieleń na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej,
   c) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele dróg, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDS**, **KDG**, **KDL**, **KDD** i **KDW**, urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających ustaleń planu, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu, a realizowana zabudowa spełni warunki określone w planie,dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m.

§10.

Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1) wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w granicach którego zlokalizowane są fragmenty terenu wału przeciwpowodziowego oznaczone symbolami **ZW-2** i **ZW-4**;
2) wskazuje się granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w granicach którego zlokalizowane są fragmenty terenu wału przeciwpowodziowego oznaczone symbolami **ZW-2** i **ZW-4**;
3) w granicach obszarów wymienionych w podpunktach 1) i 2) obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§11.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
   1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
   2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
   3) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 70º;
   4) ustalenia zawarte w punktach 1), 2) i 3) nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

§12.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się strefę od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której:
   a) zakazuje się realizacji wszelkich nowych budynków, oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących,
   b) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy oraz odtworzenie budynków w przypadku ich zniszczenia;
2) wskazuje się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, w granicach których zlokalizowane są fragmenty terenu wału przeciwpowodziowego oznaczone symbolami **ZW-1**, **ZW-2** i **ZW-4**;
3) wskazuje się granicę obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
4) wskazuje się strefę 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu;
5) wszelkie zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów położonych w granicach strefy 50 metrów od wału przeciwpowodziowego musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
6) na całym obszarze planu, a w szczególności w granicach rozlewisk stagnującej wody po roztopach i intensywnych opadach wskazanych na rysunku planu, zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
7) wskazuje się granicę strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m., w granicach której maksymalna wysokość wszelkich lokalizowanych obiektów budowlanych nie może przekraczać wysokości 148 m n. p. m;
8) wskazuje się granicę strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m., w granicach której maksymalna wysokość wszelkich lokalizowanych obiektów budowlanych nie może przekraczać wysokości 160 m n. p. m., przy czym wysokość zabudowy jest zmienna i jej wartość graniczna rośnie proporcjonalnie od izolinii 148 m n. p. m do izolinii 160 m n. p. m.;
9) wskazuje się granicę strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 170 m n. p. m., w granicach której maksymalna wysokość wszelkich lokalizowanych obiektów budowlanych nie może przekraczać wysokości 170 m n. p. m, przy czym wysokość zabudowy jest zmienna i jej wartość graniczna rośnie proporcjonalnie od izolinii 160 m n. p. m. do izolinii 170 m n. p. m., zlokalizowanej poza obszarem planu;
10) ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 7), 8), 9) obejmują również umieszczone na obiektach budowlanych urządzenia, a w szczególności: reklamy, urządzenia radiolokacyjne, radionawigacyjne i radionadawcze, a w przypadku dróg, ich skrajnie;
11) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami prawa lotniczego.

§13.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
   1) powiązania ponadlokalne obszaru planu zapewniają: droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolem **KDS-1** i droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolami: **KDG-1** i **KDG-2**;
   2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i terenów w obszarze planu zapewniają: drogi serwisowe w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej symbolem **KDS**, droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL-1**, drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD** oraz drogi wewnętrzne.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
2) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni;
3) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii minimum 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
4) dla usług finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności minimum 4 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
5) dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;
6) dla przedszkoli, żłobków minimum 3 miejsca do parkowania na 100 dzieci;
7) dla stacji obsługi samochodów minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
8) dla pozostałej zabudowy usługowej minimum 3 miejsca do parkowania na 100m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
9) dla zabudowy produkcyjnej minimum 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
10) dla składów, magazynów, hurtowni minimum 5 miejsc do parkowania na 1000m^2 powierzchni użytkowej zabudowy.

3. W przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, miejsca do parkowania dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z ustaleniami planu.
4. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
5. Ustala się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§14.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
   1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
   2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
   3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem:
      a) terenu lasu oznaczonego symbolem **ZL-1**,
      b) gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w liniach rozgraniczających terenów **R-7**, **R-8**, na których dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń: melioracji wodnych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
   4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
   2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
   3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
   4) dopuszcza się realizacje ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych;
   5) ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:
   1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
   2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz zawartości osadników oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki do oczyszczalni ścieków;
   3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, za wyjątkiem drogi ekspresowej, do ziemi, poprzez infiltrację powierzchniową w obrębie rowów otwartych usytuowanych wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska,
   2) dla terenów utwardzonych drogi ekspresowej, placów postojowych, składowych, przemysłowych, baz transportowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska i prawa wodnego;
   3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez system rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR** do rzeki Jeziorki oznaczonej symbolami: **WS-1**, **WS-2** i dalej do rzeki Wisły lub do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
   4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
   1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
   2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;
   2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanymi w piecach niskoemisyjnych;
   3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczna z alternatywnych źródeł energii.
8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:
   1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
   2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
   3) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych.
9. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:
   1) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;
   2) dopuszcza się lokalizowanie stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej.
10. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§15.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem lub wykorzystania rolniczego, ogrodniczego, sadowniczego do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym ustala się zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych.

§16.

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym oznaczonych symbolami: **MN**, **U**, **P–** 20%.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§17.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN** o numerach od **1** do **5** i od **7** do **12**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
   b) usługi jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,
   c) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **5** i od **7** do **12** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
4) fragmenty terenów oznaczonych symbolami: **MN-11**, **MN-12**, położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w **§8**;
5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
   b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej - 0,6,
   d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,
   e) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
   f) maksymalna wysokość wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
   g) maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury – 11 m,
   h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   i) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20º do 45º, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki:
      – 1000 m^2 dla budynków wolnostojących,

- 800 m^2 dla budynków w zabudowie bliźniaczej lub dla działek podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,

b) minimalna szerokość frontu działki:
- 20 m dla budynków wolnostojących,
- 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 6) lit. a);**
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **MN-3**, **MN-5** położone są w granicach strefy 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 5)**;
   b) tereny oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **5** oraz od **7** do **10** i fragmenty terenów oznaczonych symbolami **MN-11**, **MN-12** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**;
   c) fragmenty terenów oznaczonych symbolami **MN-11**, **MN-12** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 8)** i **10)**;
9) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§13**;
10) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§18.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **MN-6**, ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
2) teren położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontów, przebudowy, przy zachowaniu istniejących wskaźników intensywności zabudowy, wysokości zabudowy i powierzchni zabudowy oraz gabarytów obiektów;
4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 4) lit. a)**;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem odtworzenia istniejącej w przypadku jej zniszczenia;
   b) teren położony jest w granicach strefy 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 5)**;
   c) teren położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**;
7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§13**;
8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§19.

Dla terenów zabudowy usługowo–produkcyjnej oznaczonych symbolem **P** o numerach od **1** do **4**, ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu:
   a) zabudowa usługowa,
   b) zabudowa produkcyjna,
   c) składy, magazyny;

2) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone symbolem **P** o numerach od **1** do **4** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
   b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
   c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,
   d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m,
   f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   g) dachy o kącie nachylenia połaci do 10º,
4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 4) lit. a)**;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami **P-1**, **P-2**, **P-3** nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działek budowlanych prostopadłych do osi drogi krajowej nr 7 w postaci pasa o szerokości minimum:
      – 5 m dla działek, których szerokość frontu nie przekracza 100 m,
      – 10 m dla pozostałych działek,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem **P-3** nakazuje się zagospodarowanie obszaru zawartego pomiędzy nieprzekraczaną linią zabudowy w odległości 50 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem **WS-2**, a linią rozgraniczającą terenu **WS-2** jako powierzchni biologicznie czynnej, z możliwością retencjonowania wód opadowych i roztopowych,
   c) dla fragmentu terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonego symbolem **P-4** znajdującego się w strefie od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują ustalenia zawarte w **§ 12 pkt 1)**;
   d) tereny oznaczone symbolami: **P-1**, **P-2**, **P-3** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**,
   e) fragment terenu oznaczony symbolem **P- 4** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 8)** i **10)**
   f) fragment terenu oznaczony symbolem **P-4** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 170 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 9)** i **10)**;
7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§13**;
8) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§20.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U-1** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
   b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być zrealizowana jako jeden budynek wolnostojący w obrębie jednej działki budowlanej lub jako jeden lokal mieszkalny w budynku o przeznaczeniu podstawowym;
3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1,5,
d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 0,1,
e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
g) dachy:
   – o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10º,
   – dopuszcza się dachy krzywiznowe;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 5) lit. a)**;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) fragment terenu oznaczony symbolem **U-1** położony jest w granicach strefy 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 5)**;
   b) teren oznaczony symbolem **U-1** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**;
8) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z **§13**;
9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§21.

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem **R** o numerach od **1** do **3** i terenu o numerze **11** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - tereny rolne;
2) tereny rolne oznaczone symbolem **R** o numerach od **1** do **3** i o numerze **11** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) zakazuje się realizacji zabudowy, z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 3 lit. b o maksymalnej wysokości do 12 m,
   b) fragment terenu oznaczony symbolem **R-11** położony jest w granicach strefy od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 1)**,
   c) fragmenty terenów oznaczonych symbolami: **R-2**, **R-3**, **R-11** położone są w granicach strefy 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 5)**,
   d) tereny oznaczone symbolem **R** o numerach od **1** do **3** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**,
   e) teren oznaczony symbolem **R-11** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 8)** i **10)**;
4) obsługę komunikacyjną działek zgodnie z **§13**.

§22. [6]

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem **R** o numerach od **4** do **10** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) podstawowe - tereny rolne,
   b) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;

[6] **Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr LEX-I.4131.100.2016.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 maja 2016 r.** – *nieważność w zakresie ustaleń części tekstowej oraz graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem R-6.*

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) budynki mieszkalne wolnostojące wyłącznie w zabudowie zagrodowej,
   b) dopuszcza się budynki: garażowe, gospodarcze, w tym: inwentarskie, związane z przechowywaniem i przetwórstwem rolno-spożywczym;
3) tereny rolne oznaczone symbolem **R** o numerach od **4** do **10** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
4) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ~~w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej~~ – minimalnie 70% ~~powierzchni tej działki~~,[7]
   b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej – maksymalnie 20% powierzchni tej działki,
   c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy ~~w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej~~ – 0,4,[8]
   d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy ~~w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej~~ – 0,1,[9]
   e) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
   f) maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury – 12 m,
   g) dachy:
      – na budynkach mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20º do 45º przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
      – na pozostałych budynkach – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45º, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
   h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej - 3000 m^2;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   a) fragment terenu **R-9** położony jest w granicach strefy od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 1)**,
   b) fragmenty terenów oznaczonych symbolami: **R-4** i **R-10** położone są w granicach strefy 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 5)**,
   c) tereny oznaczone symbolami: **R-4**, **R-5**, **R-6**, **R-7**, **R-8** i fragment terenu oznaczonego symbolem **R-9** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**,
   d) fragmenty terenów oznaczonych symbolami: **R-9**, **R-10** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 8)** i **10)**,
   e) fragmenty terenów oznaczonych symbolami: **R-9**, **R-10** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 170 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 9)** i **10)**;
7) obsługę komunikacyjną działek przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej i warunki parkingowe zgodnie z **§13**;
8) obsługę działek przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

---

[7] **Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr LEX-I.4131.100.2016.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 maja 2016 r.** – *nieważność w zakresie ustaleń §22 pkt 4 lit. a uchwały w odniesieniu do sformułowania: „(...) w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej (...) powierzchni tej działki (...).*

[8] **Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr LEX-I.4131.100.2016.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 maja 2016 r.** – *nieważność w zakresie ustaleń §22 pkt 4 lit. c uchwały w odniesieniu do sformułowania: „(...) w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej (...)".*

[9] **Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr LEX-I.4131.100.2016.JF Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 maja 2016 r.** – *nieważność w zakresie ustaleń §22 pkt 4 lit. d uchwały w odniesieniu do sformułowania: „(...) w granicach działki przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej (...)".*

§23.

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem **WS** o numerach **1** i **2** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
2) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **WS** o numerach **1** i **2** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, w szczególności amatorskiego połowu ryb oraz do celów retencjonowania wód opadowych lub roztopowych;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) zakazuje się realizacji zabudowy, za wyjątkiem: obiektów służących regulacji przepływów wód, ochronie
5) przeciwpowodziowej, przepustów, mostów, kładek, infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 6 m,
   b) zakazuje się realizacji ogrodzeń.

§24.

Dla terenów rowów odwadniających oznaczonych symbolem **WR** o numerach od **1** do **6** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: rowy odwadniające;
2) tereny rowów odwadniających oznaczone symbolem **WR** o numerach od **1** do **6** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   a) dopuszcza się realizację systemu odwadniającego nadmiar wód gruntowych w postaci: rowów odkrytych, rurociągów oraz przepustów na rowach;
   b) poszczególne urządzenia muszą być realizowane w kolejności zapewniającej ciągłość systemu,
   c) dopuszcza się realizację przejazdów i przejść pod warunkiem zachowania przepływu wód w systemie odprowadzającym nadmiar wód;
4) obsługę komunikacyjną terenów rowów odwadniających zgodnie z **§13**.

§25.

Dla terenu lasu oznaczonego symbolem **ZL-1** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: lasy;
2) teren lasu oznaczony symbolem **ZL-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   a) nakazuje się zagospodarowanie terenu lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
   b) zakazuje się realizacji zabudowy;
4) obsługę komunikacyjną terenu lasu zgodnie z **§13**.

§26.

Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP-1**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
2) teren położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 85% powierzchni działki budowlanej,
   b) maksymalna wysokość budowli, obiektów małej architektury – 6 m;
4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 3500 m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt 4) lit. a)**;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   a) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z uwzględnieniem dawnej funkcji cmentarnej,
   b) zachowanie i ochronę pozostałości nagrobków po dawnym cmentarzu ewangelickim,
   c) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną, z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu,
   d) teren położony jest w granicach strefy od granicy głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 1)**,
   e) fragment terenu położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 8)** i **10)**,
   f) fragment terenu położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 170 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 9)** i **10)**;
7) obsługę komunikacyjną działki budowlanej i warunki parkingowe zgodnie z **§13**;
8) obsługę działki budowlanej w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§27.

Dla terenów wału przeciwpowodziowego, oznaczonych symbolem **ZW** o numerach od **1** do **5**, ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: wał przeciwpowodziowy;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) fragmenty terenów wału przeciwpowodziowego oznaczonych symbolami: **ZW-1**, **ZW-2**, **ZW-4** położone są w granicach: Obszarów NATURA 2000 – Dolina Środkowej Wisły i Kampinoska Dolina Wisły, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**,
   b) fragmenty terenów wału przeciwpowodziowego oznaczonych symbolami: **ZW-2**, **ZW-4** położone są w granicach szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**,
   c) tereny wału przeciwpowodziowego oznaczone symbolami: **ZW-1**, **ZW-2**, **ZW-3**, **ZW-4**, **ZW-5** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) nakazuje się zagospodarowanie terenów wału przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
4) fragmenty terenów **ZW-1**, **ZW-2** i **ZW-4** położone są w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, obowiązują ustalenia zawarte w **§10 pkt 3)**;
5) obsługę komunikacyjną terenów wałów przeciwpowodziowych zgodnie z **§13.**

§28.

Dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonego symbolem **KDS-1**, ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) fragment terenu drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej symbolem **KDS-1** położony jest w granicach: Obszarów NATURA 2000 – Dolina Środkowej Wisły i Kampinoska Dolina Wisły oraz w granicach szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**,
   b) teren drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonej symbolem **KDS-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 90 do 102 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
b) skrzyżowanie bezkolizyjne z drogą publiczną klasy głównej,
c) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;

4) teren drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczony symbolem **KDS-1** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**;
5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§29.

Dla terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczonych symbolami: **KDG-1**, **KDG-2**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej;
2) tereny drogi publicznej klasy głównej oznaczone symbolami **KDG-1**, **KDG-2**, położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentów poszczególnych dróg zlokalizowanych w obszarze planu:
      – **KDG-1** – od 18 do 51 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
      – **KDG-2** – od 17 do 31 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
   b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   a) fragment terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego symbolem **KDG-1** i **KDG-2** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**,
   b) fragment terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego symbolem **KDG-2** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 8)** i **10)**,
   c) fragment terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego symbolem **KDG-2** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 170 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 9)** i **10)**;
5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§30.

Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonego symbolem **KDL-1**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
2) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem **KDL-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 13,5 m do 20 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
   b) obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem **KDL-1** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**;
5) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§31.

Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD** o numerach od **1** do **5**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD** o numerach od **1** do **5** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) fragment drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-4** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w **§8**;
4) zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
      – **KDD-1** – od 15 m do 19 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
      – **KDD-2** – od 0 m do 17 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
      – **KDD-3** – od 6 m do 10 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
      – **KDD-4** – 10 m,
      – **KDD-5** – od 5 m do 10 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-3** nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
   c) dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających równej lub większej niż 10 m obowiązek realizacji chodnika dla pieszych przynajmniej z jednej strony wzdłuż pasa jezdni,
   d) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m mogą być urządzone jako ciągi pieszo-jezdne bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   a) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** o numerach od **1** do **4** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**,
   b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD-5** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 170 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 9)** i **10)**;
6) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§32.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** o numerach od **1** do **7**, ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW** o numerach od **1** do **7** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) fragment drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-7** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w **§8**;
4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
      – **KDW-1** – 8 m,
      – **KDW-2** – 8 m,
      – **KDW-3** – 8 m,
      – **KDW-4** – 8 m,
      – **KDW-5** – od 5 m do 8 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
      – **KDW-6** – 8 m,
      – **KDW-7** – 8 m,
   b) dla dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW-1** i **KDW-6** nakazuje się realizację placu manewrowego o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się urządzenie dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
a) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW** o numerach od **1** do **6** oraz fragment terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-7** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**,
b) fragment terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-7** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 8)** i **10)**;
6) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§33.

Dla terenów dróg rowerowych oznaczonych symbolem **KR** o numerach od **1** do **4**, ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: droga rowerowa;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
a) fragmenty terenów dróg rowerowych oznaczonych symbolami: **KR-1**, **KR-2** położone są w granicach: Obszarów NATURA 2000 – Dolina Środkowej Wisły i Kampinoska Dolina Wisły, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**,
b) tereny dróg rowerowych oznaczonych symbolami: **KR** o numerach od **1** do **4** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg:
– **KR-1** – od 15 m do 16 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
– **KR-2** – od 4 m do 15 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
– **KR-3** – od 3,5 m do 4 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
– **KR-4** – 6 m,
b) dopuszcza się dla dróg rowerowych wyznaczonych na rysunku planu pełnienie roli dojścia i dojazdu do istniejącej zabudowy na dotychczasowych warunkach,
c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
a) tereny dróg rowerowych oznaczone symbolem **KR** o numerach od **1** do **3** położone są w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 148 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 7)** i **10)**,
b) fragment terenu drogi rowerowej oznaczonej symbolem **KR-4** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 8)** i **10)**,
c) fragment terenu drogi rowerowej oznaczonej symbolem **KR-4** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 170 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 9)**, **10)**;
5) obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

§34.

Dla terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP-1** ustala się:
1) podstawowe przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
2) teren ciągu pieszego oznaczony symbolem **CP-1** położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **§7 ust. 2**;
3) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 m;
4) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

5) zakaz zabudowy:
   a) fragment terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP-1** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 160 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 8)**, **10)**,
   b) fragment terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem **CP-1** położony jest w granicach strefy ograniczeń w zabudowie wokół Portu Lotniczego Warszawa-Modlin o maksymalnej wysokości zabudowy 170 m n. p. m, obowiązują ustalenia zawarte w **§12 pkt 9)**, **10)**;
6) obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z **§14**.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§35.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czosnów zatwierdzonego uchwałą nr 135/XXXV/98 Rady Gminy Czosnów z dnia 18 czerwca 1998 r., ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów dla rejonu drogi krajowej Nr 7 – część I, zatwierdzonego uchwałą Nr 154/XXIX/2002 Rady Gminy Czosnów z dnia 9 kwietnia 2002r., oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

§36.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

§37.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Czosnów.

§38.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Czosnów

……....

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW DLA WSI SADY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/168/2016 RADY GMINY CZOSNÓW Z DNIA 28 KWIETNIA 2016 R.
SKALA 1:1000

0 50 100 200m

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

	GRANICA PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
53-68/18	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH BĘDĄCYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OD GRANICY GŁÓWNEGO KOMPLEKSU KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO

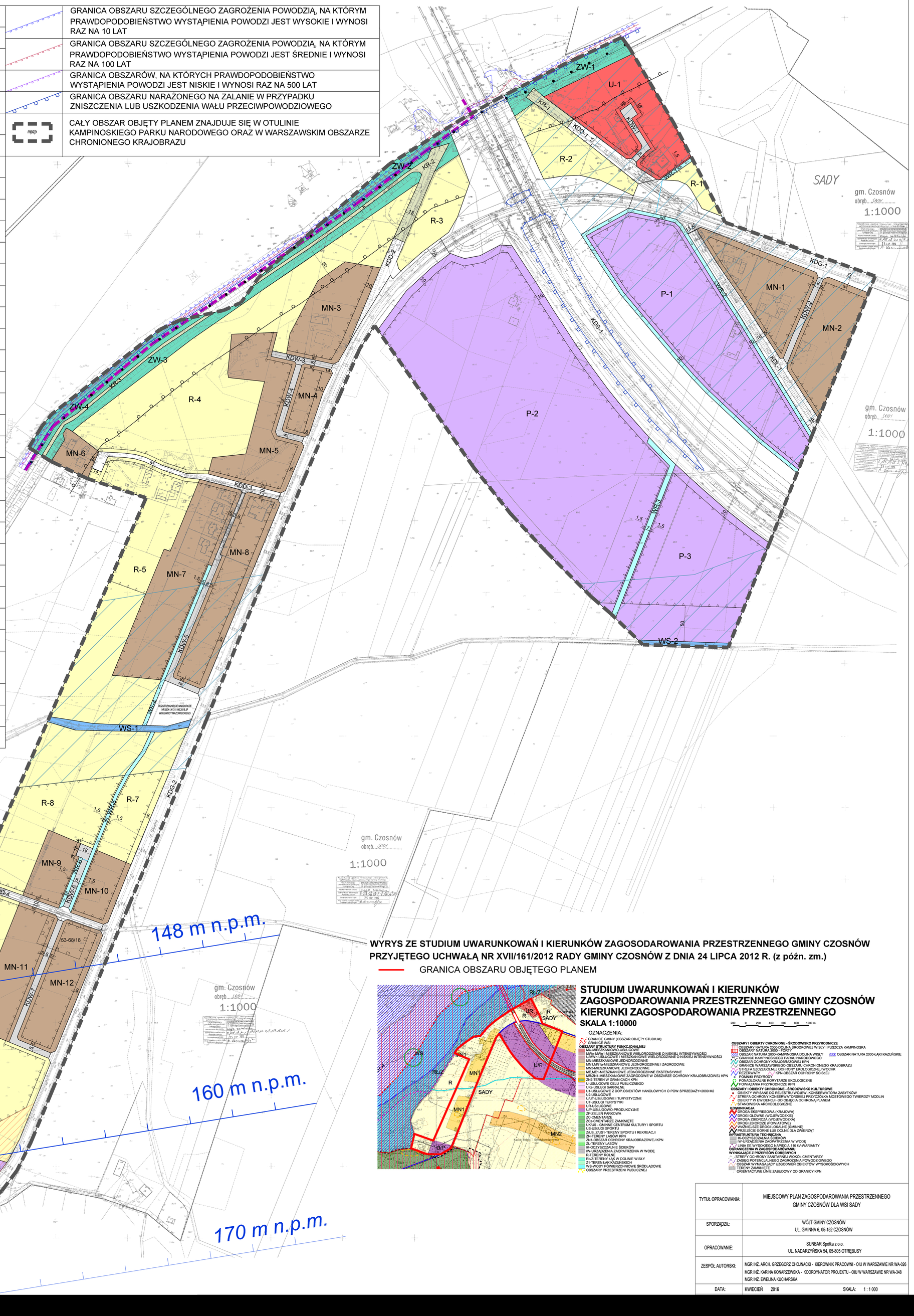
PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MN 1-12	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
P 1-4	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
U-1	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
R 1-11	TERENY ROLNE
WS 1-2	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
WR 1-6	TERENY ROWÓW ODWADNIAJĄCYCH
ZL-1	TEREN LASU
ZP-1	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZW 1-5	TERENY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
KDS-1	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY EKSPRESSOWEJ
KDG 1,2	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
KDL-1	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD 1-5	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW 1-7	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KR 1-4	TERENY DRÓG ROWEROWYCH
CP-1	TEREN CIĄGU PIESZEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

	PROJEKTOWANY PRZEBIEG DROGI SERWISOWEJ
50	WYMIAROWANIE WYBRANYCH ODLEGŁOŚCI W METRACH
	SKANALIZOWANY ODCINEK ROWU
→	KIERUNEK ODWADNIANIA TERENU
	ROZLEWISKA STAGNUJĄCEJ WODY PO ROZTOPACH I INTENSYWNYCH OPDADACH
148 m n.p.m.	GRANICA STREFY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO WARSZAWA-MODLIN WRAZ Z MAKSYMALNYMI WYSOKOŚCIAMI ZABUDOWY
170 m n.p.m.	GRANICA STREFY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO WARSZAWA-MODLIN WRAZ Z MAKSYMALNYMI WYSOKOŚCIAMI ZABUDOWY -ZLOKALIZOWANA POZA OBSZAREM PLANU
	GRANICA OBSZARÓW NATURA 2000 - DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY I KAMPINOSKA DOLINA WISŁY
	GRANICA SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	STREFA 50 METRÓW OD WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT
	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT
	GRANICA OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT
	GRANICA OBSZARU NARAŻONEGO NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
mpzp	CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W OTULINIE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO ORAZ W WARSZAWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XVII/161/2012 RADY GMINY CZOSNÓW Z DNIA 24 LIPCA 2012 R. (z późn. zm.)

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:10000

200 0 200 400 600 800 1000 m

OZNACZENIA:

- GRANICE GMINY (OBSZAR OBJĘTY STUDIUM)
- GRANICE MSI

OBSZARY STRUKTURY FUNKCJONALNEJ

- MJ-MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
- MW/n-MW/n1-MIESZKANIOWE WIELORODZINNE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- U/MW/n-USŁUGOWE I MIESZKANIOWE WIELORODZINNE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- MN-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- MN1,MN1a-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE I ZAGRODOWE
- MN2-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
- ME.ME1-MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE EKSTENSYWNE
- MR/ZN1-MIESZKANIOWE ZAGRODOWE W OBSZARZE OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
- ZN2-TEREN W GRANICACH KPN
- U-USŁUGOWE CELU PUBLICZNEGO
- UKs-USŁUGI SAKRALNE
- U1-USŁUGOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POW.SPRZEDAŻY>2000 M2
- U2-USŁUGOWE
- U/UT-USŁUGOWE I TURYSTYCZNE
- UT-USŁUGI TURYSTYKI
- UR-USŁUGOWE
- U/P-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
- ZP-ZIELEŃ PARKOWA
- ZC-CMENTARZE
- ZCz-CMENTARZE ZAMKNIĘTE
- UK/US - GMINNE CENTRUM KULTURY I SPORTU
- US-USŁUGI SPORTU
- ZS,ES, ZU,IS1-TERENY SPORTU I REKREACJI
- ZN-TERENY LASÓW KPN
- ZN1-OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
- ZL-TERENY LASÓW
- IK-OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- IW-URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W WODĘ
- R-TERENY ROLNE
- RU,Z-TERENY ŁĄK W DOLINIE WISŁY
- Z1-TEREN ŁĄK KAZUŃSKICH
- WS-WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- OBSZARY NATURA 2000-DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY I PUSZCZA KAMPINOSKA
- OBSZAR NATURA 2000 - FORTY
- OBSZAR NATURA 2000-KAMPINOSKA DOLINA WISŁY
- OBSZAR NATURA 2000-ŁĄKI KAZUŃSKIE
- GRANICE KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- OBSZAR OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ KPN
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WOCHK
- REZERWATY
- KPN-OBSZAR OCHRONY ŚCISŁEJ
- POMNIKI PRZYRODY
- PONADLOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE
- POWIĄZANIA PRZYRODNICZE KPN

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE - ŚRODOWISKO KULTUROWE

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU WOJEW. KONSERWATORA ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PRZYCZÓŁKA MOSTOWEGO TWIERDZY MODLIN
- OBIEKTY W EWIDENCJI -DO OBJĘCIA OCHRONĄ PLANEM
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

KOMUNIKACJA

- DROGA EKSPRESOWA (KRAJOWA)
- DROGI GŁÓWNE (WOJEWÓDZKIE)
- DROGA ZBIORCZA (WOJEWÓDZKA)
- DROGI ZBIORCZE (POWIATOWE)
- WAŻNIEJSZE DROGI LOKALNE (GMINNE)
- PRZEJŚCIE GÓRNE LUB DOLNE DLA ZWIERZĄT

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- IK-OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- IW-URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W WODĘ
- LINIA EE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV-WARIANTY

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZY
- ZASIĘG POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO
- OBSZAR WYMAGAJĄCY UZGODNIEŃ OBIEKTÓW WYSOKOŚCIOWYCH
- TERENY ZAMKNIĘTE
- ORIENTACYJNE LINIE ZABUDOWY OD GRANICY KPN

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZOSNÓW DLA WSI SADY
SPORZĄDZIŁ:	WÓJT GMINY CZOSNÓW UL. GMINNA 6, 05-152 CZOSNÓW
OPRACOWANIE:	SUNBAR Spółka z o.o. UL. NADARZYŃSKA 54, 05-805 OTRĘBUSY
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI - OIU W WARSZAWIE NR WA-026 MGR INŻ. KARINA KONARZEWSKA - KOORDYNATOR PROJEKTU - OIU W WARSZAWIE NR WA-348 MGR INŻ. EWELINA KUCHARSKA
DATA:	KWIECIEŃ 2016 SKALA: 1 : 1 000