**UCHWAŁA NR ……/……./2021**

**RADY GMINY CZOSNÓW**

**z dnia ……….. 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**dla części terenu gminy Czosnów – etap III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym  
(Dz. U. z 2020 poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/270/2013 Rady Gminy Czosnów z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów, zmienioną Uchwałą Nr LI/412/2018 Rady Gminy Czosnów z dnia 28 czerwca 2018 roku, stwierdzając że plan miejscowy 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.[[1]](#footnote-1), uchwala się co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy wstępne**

### 

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czosnów – etap III, 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. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czosnów stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
6. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
7. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
8. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
9. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
10. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
11. 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;
12. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
13. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
14. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
15. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
16. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
17. stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
18. zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
19. minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
20. W niniejszej uchwale nie określa się: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

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. **obowiązującej linii zabudowy** -należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć frontowa ściana budynku;
5. **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;
6. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
7. **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,
8. **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;
9. **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;
10. **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 a w szczególności zabudowę usług: biurowych, wystawienniczych, finansowych, handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, sportu, motoryzacji, rzemiosła, pośrednictwa;
11. **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;
12. **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumień 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**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
2. granica obszaru objętego planem – etap III;
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. obowiązujące linie zabudowy;
6. granica strefy K – ochrony krajobrazu kulturowego;
7. granica strefy E – ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego;
8. granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków;
9. zieleń towarzysząca zabudowie;
10. grupy drzew szczególnie wartościowych do zachowania;
11. rzędy zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym;
12. drzewa szczególnie wartościowe do zachowania;
13. rejon lokalizacji dominant przestrzennych;
14. rejon lokalizacji usług w parterach budynków;
15. przebiegi dróg rowerowych;
16. wymiarowanie wybranych odległości w metrach;
17. przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.
18. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone symbolem **MNE** o numerach od **1** do **2**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** o numerach od **1** do **7**;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW** o numerach od **1** do **4**;
4. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem **MWU** o numerach od **1** do **4**;
5. teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U-1**;
6. teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem **UP-1**;
7. tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US** o numerach od **1** do **3**;
8. tereny rolne oznaczone symbolem **R** o numerach od **1** do **9;**
9. tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS** o numerach od **1** do **3**;
10. tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP** o numerach od **1** do **4**;
11. teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC-1**;
12. tereny oczyszczalni ścieków, oznaczone symbolami **IK** od **1** do **2**;
13. tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ** o numerach od **1** do **2**;
14. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD** o numerach od **1** do **7**;
15. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW** o numerach od **1** do **4**.

### 

1. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
2. tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ, KDD**;
3. teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem **UP**;
4. teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
5. teren zieleni publicznej, oznaczony symbolem **ZP,** jako publicznie dostępny samorządowy park.
6. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. następujące zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:
2. dopuszcza się realizację reklam na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U**,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,

1. dopuszcza się realizację szyldów na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MNE**, **MW**, **MWU**, **U**, **UP**, **US**:

* 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 m2 umieszczanych w obrębie elewacji budynków lub na ogrodzeniach; ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji zewnętrznych budynków, a na terenie oznaczonym symbolem: **U** również jako wolnostojących pylonów, znaków graficznych,

1. zakazuje się lokalizacji wszelkich innych urządzeń reklamowych i tablic reklamowych, niż dopuszczone planem;
2. następujące zasady realizacji ogrodzeń, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
3. zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych, za wyjątkiem terenu cmentarza, i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów,
4. 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,
5. minimalna odległość ogrodzenia:

* 6 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych,
* 2 m od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych.

### 

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
2. w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi:
   * 1. zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
     2. nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
     3. zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
3. w zakresie ochrony przed hałasem:
   * 1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem **MNE** należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
     2. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW** należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
     3. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem **MWU** oraz teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**,należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, a w przypadku lokalizacji na tych terenach, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, tereny na których lokalizowane będą takie usługi, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej, tereny szpitali w miastach” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
     4. tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US** oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**,należy traktować jako „tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
4. w zakresie ochrony powietrza:
5. zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
6. nakazuje się uwzględnianie w docelowym zagospodarowaniu terenów rzędów drzew o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym wyznaczonych na rysunku planu,
7. nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
8. 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.
9. 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 cały obszar planu jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   3. wskazuje się cały obszar planu jako obszar położony w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
   4. dla terenów wymienionych w podpunktach 1), 2) i 3) obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące tych obszarów chronionych;
   5. zakazuje się realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych;
   6. nakazuje się uwzględnianie w docelowym zagospodarowaniu terenu drzew szczególnie wartościowych do zachowania, wskazanych na rysunku planu;
   7. nakazuje się uwzględnianie w docelowym zagospodarowaniu terenu grup drzew szczególnie wartościowych do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu;
   8. nakazuje się uwzględnianie w docelowym zagospodarowaniu terenu rzędów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem przerywania ciągłości nasadzeń ze względu na lokalizację infrastruktury technicznej, elementów zagospodarowania i wyposażenia drogi;
   9. na obszarach zieleni towarzyszącej zabudowie, wyznaczonych na rysunku planu:
   10. nakazuje się zagospodarowanie terenu wielowarstwową zielenią urządzoną o charakterze ogólnodostępnym,
   11. dopuszcza się realizację: urządzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych, obiektów małej architektury, placów zabaw dla dzieci, sezonowych ogródków gastronomicznych,
   12. zakazuje się lokalizowania budynków.

### 

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

* 1. ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której:

1. wskazuje się park podworski znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
2. nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania pozostałości dawnego zespołu dworsko-parkowego w Łomnej, w szczególności układu i elementów parku,
3. ustala się rewitalizację zespołu dworsko-parkowego na terenach oznaczonych symbolem, **ZP-3, ZP-4, KDD-2, WS-1 i WS-2**,
4. zakazuje się likwidacji, a w szczególności zasypywania naturalnych starorzeczy i zbiorników wodnych,
5. dopuszcza się odtworzenie starorzeczy i zbiorników wodnych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **WS-1**, **WS-2**, zgodnie z rysunkiem planu,
6. nakazuje się zachowanie starodrzewu będącego pozostałością parku dworskiego w Łomnej, oznaczonego na rysunku planu jako grupy drzew szczególnie wartościowe do zachowania,
7. nakazuje się rewaloryzację parku dworskiego,
8. nakazuje się likwidację elementów dysharmonijnych w krajobrazie, w szczególności: tymczasowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zdewastowanej zabudowy niebędącej zabudową zespołu dworskiego w Łomnej;
   1. ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której:
      1. nakazuje się ochronę i kształtowanie otwarć widokowych w kierunku doliny Wisły,
      2. zakazuje się realizacji obiektów dysharmonijnych w krajobrazie, w szczególności: napowietrznych i naziemnych obiektów infrastruktury technicznej, wszelkiej zabudowy niebędącej rekonstrukcją dawnych zabudowań dworskich,
      3. zakazuje się realizacji ogrodzeń oraz komponowania zieleni wysokiej sposób przysłaniający widok w kierunku doliny Wisły,
   2. ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków – stanowisko archeologiczne nr ew.: 53-64/21, 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.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:
2. minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
3. wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy,
4. wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
5. maksymalnej wysokości zabudowy,
6. nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu
7. rodzaju i spadku dachu;
8. zabudowa na terenach, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami, przy czym nie dotyczy to:
   * 1. okapów i gzymsów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 cm,
     2. wykuszy i ryzalitów, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm i stanowić nie więcej jak 15% powierzchni elewacji,
     3. balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, które mogą przekroczyć tę linie o nie więcej niż 150 cm,
     4. pochylni i ramp, podziemnych części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
9. 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:
10. części podziemnych budynków oraz takich części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie,
11. remontów, przebudów oraz ewentualnych odtworzeń istniejącej zabudowy w przypadku jej zniszczenia;
12. dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu, w tym w zakresie przeznaczenia terenu, dopuszcza się remonty i przebudowy;
13. dla istniejącej zabudowy spełniającej ustalenia planu dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na warunkach określonych w planie;
14. w granicach działek budowlanych 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;
15. dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
16. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
17. dopuszcza się łączenie istniejących działek oraz podział na nowe działki budowlane,
18. ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzieleń pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, a także wydzieleń na potrzeby powiększenia działki sąsiedniej,
19. dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych nie spełniających ustaleń planu, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych, urządzeń infrastruktury technicznej,
20. 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,
21. dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 5 m.

### 

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 obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w granicach których zlokalizowany jest fragment terenu usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US-1**;
2. wskazuje się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, w granicach którego zlokalizowany jest fragment terenu usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US-1**;
3. w granicach obszarów wymienionych w  **pkt.**  obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości:

1. minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
2. minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70o - 110o;
4. zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

### 

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

1. wskazuje się obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu;
2. wskazuje się strefę 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której zlokalizowane są fragmenty terenów oznaczonych symbolami: **US-2,** **R-1**, **IK-1** oraz fragment drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-1** i droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW-1**;
3. 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;
4. wskazuje się 50-metrową strefę sanitarną od cmentarza, w granicach której zlokalizowane są fragmenty terenów oznaczonych symbolami: **MN-2**, **MW-1**, **MW-2**, **R-4**, **R-6**, **R-7** oraz fragmenty dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ-2**, klasy dojazdowej – **KDD-4** i drogi wewnętrznej **KDW-3**;
5. wszelkie zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów położonych w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza musi być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy, a w szczególności zabrania się lokalizowania:
   1. budynków mieszkalnych,
   2. zakładów produkujących żywność,
   3. zakładów żywienia zbiorowego,
   4. zakładów przechowujących artykuły żywności,
   5. studzien, źródeł i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
6. wskazuje się 150-metrową strefę sanitarną od cmentarza, w granicach której zlokalizowane są fragmenty terenów oznaczonych symbolami: **MN-2**, **MW-1**, **MW-2**, **MWU-1**, **MWU-2, R-4, R-6, R-7,** oraz fragmenty dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ-2** i klasy dojazdowej – **KDD-4** i drogi wewnętrznej **KDW-3**;
7. wszelkie zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów położonych w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza musi być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy, a w szczególności zabrania się lokalizowania:
   1. budynków mieszkalnych niepodłączonych do zbiorczej sieci wodociągowej,
   2. zakładów produkujących żywność niepodłączonych do zbiorczej sieci wodociągowej,
   3. zakładów żywienia zbiorowego niepodłączonych do zbiorczej sieci wodociągowej,
   4. zakładów przechowujących artykuły żywności niepodłączonych do sieci wodociągowej,
   5. studzien, źródeł i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
8. Na całym obszarze planu zabudowę należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych podyktowanych wysokim poziomem wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

### 

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
2. powiązania ponadlokalne obszaru planu zapewnia droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem: **KDZ-2**;
3. obsługę komunikacyjną działek budowlanych i terenów w obszarze planu zapewniają: drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji:
5. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
6. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
7. dla lokali mieszkalnych o powierzchni nie większej niż 65 m2 – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
8. dla lokali mieszkalnych o powierzchni większej niż 65 m2 – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
9. dla zabudowy usługowej z zakresu handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m2 powierzchni;
10. dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
11. dla banków, usług finansowych, ubezpieczeniowych, pośrednictwa, agencji nieruchomości, biur podróży, usług pocztowych i łączności nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100 m2 powierzchni użytkowej;
12. dla zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy gabinet;
13. dla szkół podstawowych, gimnazjów, liceów nie mniej niż 3 miejsca na 100 zatrudnionych;
14. dla przedszkoli, żłobków nie mniej niż 3 miejsca na 100 dzieci;
15. dla funkcji usług sportu i rekreacji nie mniej niż 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
16. dla pozostałej zabudowy usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
17. dla cmentarza nie mniej niż 7 miejsc do parkowania na każdy 1 ha;
18. 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.
19. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
20. 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.

### 

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
2. 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;
3. ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
4. 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 gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej położonych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **R**, 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;
5. dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.
6. 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 wyłącznie poza: strefami sanitarnymi od cmentarza, strefą ochronną wału przeciwpowodziowego, granicą obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, granicą obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, wskazanymi na rysunku planu;
   5. ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.
7. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych:
8. ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
9. 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.
10. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
11. dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, 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;
12. dla terenów utwardzonych placów postojowych, o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
13. dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych 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;
14. dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych.
15. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
16. dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
17. dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.
18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
19. ustala się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;
20. ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalanymi w piecach niskoemisyjnych;
21. dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.
22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
23. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
24. dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczna z alternatywnych źródeł energii.
25. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych:
26. dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
27. zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
28. zachowuje się istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i ustala się obowiązek ich skablowania z chwilą przebudowy.
29. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:
    1. dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania 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.
30. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1. w granicach obszaru objętego planem 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, zabudowy związanej z sezonowym świadczeniem usług sportu i rekreacji na czas trwania tego sezonu świadczenia tych usług, oraz związanych z organizacją imprez masowych i wystaw na czas trwania imprez masowych i wystaw.

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

Ustala się, że tereny oznaczone symbolami: **US-2**, **US-3** stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i usługowe, na których dopuszcza się organizowanie imprez masowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących organizacji imprez masowych.

**Rozdział 3**

**Ustalenia szczegółowe**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych symbolami **MNE** o numerach od **1** do **2** ustala się:

1. przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1. budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej,
   2. budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
3. tereny oznaczone symbolami **MNE** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
4. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
5. na terenach oznaczonych symbolami **MNE-1**, **MNE-2** zakazuje się realizacji podpiwniczeń budynków,
6. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
7. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 20%,
8. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
9. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
10. maksymalna wysokość zabudowy:

* budynku mieszkalnego: 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
* budynku garażowego, gospodarczego: 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
* infrastruktury technicznej: 11 m,
* pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,

1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
2. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20o do 45º, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
4. minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
5. minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
6. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** ;
7. obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z ;
8. obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN** o numerach od **1** do **7** obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu:
2. podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;
4. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1. budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
   2. budynki usługowe w zabudowie wolnostojącej lub jako lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe,
   3. budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowe;
5. tereny oznaczone symbolami **MN** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
6. fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-1** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
7. fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-2** położony jest w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
8. fragment terenu oznaczonego symbolem **MN-2** położone są w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
9. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

* dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej: 60%,
* dla zabudowy usług nieuciążliwych: 40%,
  1. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 30%,
  2. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,9,
  3. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
  4. maksymalna wysokość zabudowy
* budynku mieszkalnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – 11 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
* budynku garażowego, gospodarczego – 6 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
* infrastruktury technicznej: 11 m,
* pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,
  1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  2. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20º do 45º, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

1. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
2. minimalna powierzchnia działki:

* 1000 m2 dla budynków wolnostojących,
* 800 m2 dla budynków w zabudowie bliźniaczej i dla budynków wolnostojących podłączonych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,

1. minimalna szerokość frontu działki:

* 20 m dla budynków wolnostojących,
* 10 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;

1. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** ;
2. obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z ;
3. obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **MW** o numerach od **1** do **4** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
2. podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
3. uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;
4. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1. nakazuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, jako kompleksów zabudowy wielorodzinnej o ujednoliconej architekturze budynków,
   2. dopuszcza się usługi nieuciążliwe wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
   3. dopuszcza się wielostanowiskowe budynki garażowe do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
5. tereny oznaczone symbolami **MW** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
6. fragmenty terenów oznaczonych symbolami **MW-1**, **MW-2** położone są w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ,
7. fragmenty terenów oznaczonych symbolami **MW-1**, **MW-2** położone są w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
8. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
9. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
10. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 40%,
11. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 1,2,
12. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
13. maksymalna wysokość zabudowy:

* budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, garażowego – 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
* infrastruktury technicznej: 11 m,
* pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 6 m,

1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
2. dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10º;
3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
4. minimalna powierzchnia działki – 1500 m2,
5. minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
6. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** ;
7. obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z ;
8. obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem **MWU** o numerach od **1** do **4** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
2. podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
3. uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;
4. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   * 1. w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **MWU-3** dopuszcza się realizację dominanty przestrzennej w strefie jej lokalizacji, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym powierzchnia zabudowy będącej dominantą przestrzenną mierzona w kondygnacji parteru nie może przekroczyć 5% powierzchni strefy lokalizacji dominanty wyznaczonej na rysunku planu
     2. dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w budynkach wolnostojących lub w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, przy czym w rejonach lokalizacji usług w parterach budynków, wskazanych na rysunku planu, nakazuje się realizację lokali użytkowych w kondygnacji parteru tych budynków dostępnych bezpośrednio od strony dróg publicznych,
     3. w przypadku realizacji obiektów usługowych związanych z handlem lub gastronomią, jako budynków wolnostojących, nakazuje się ich lokalizację w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych,
     4. na terenie oznaczonym symbolem **MWU-3** nakazuje się realizację lokali usługowych w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, dostępnych bezpośrednio od strony drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu,
     5. na terenie oznaczonym symbolem **MWU-3**, w miejscach wskazanych na rysunku planu ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie na zasadach określonych **w ust. pkt** ,
     6. zakazuje się realizacji ogrodzeń od strony terenów zieleni towarzyszących zabudowie wskazanych na rysunku planu,
     7. dopuszcza się wielostanowiskowe budynki garażowe do obsługi zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
5. tereny oznaczone symbolami **MWU** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
6. fragmenty terenów oznaczonych symbolami **MWU-1**, **MWU-2** położone są w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
7. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
8. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 35%,
9. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
10. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,5,
11. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
12. maksymalna wysokość zabudowy:

* dominanty przestrzennej: 14 m,
* pozostałych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, garażowych: 11,5 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
* infrastruktury technicznej: 11 m,
* pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 6 m,

1. obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
2. dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10º,
3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
4. minimalna powierzchnia działki – 1500 m2,
5. minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
6. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** ;
7. obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z ;
8. obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U-1** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
2. podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
3. uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
4. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
5. 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,
6. dopuszcza się wielostanowiskowe budynki garażowe do obsługi zabudowy usługowej;
7. teren oznaczony symbolem **U** położony jest w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
8. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
9. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%,
10. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 50%,
11. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 1,5,
12. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
13. maksymalna wysokość zabudowy:

* budynku mieszkalnego jednorodzinnego: – 11 m
* budynku usługowego: 12 m
* infrastruktury technicznej: 11 m,
* pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 6 m,

1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
2. dachy:

* o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10º,
* dopuszcza się dachy krzywiznowe,

1. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
2. minimalna powierzchnia działki – 1500 m2,
3. minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** ;
5. obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z ;
6. obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

Dla terenu zabudowy usług publicznych, oznaczonego symbolem **UP-1** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
3. w miejscu wskazanym na rysunku planuustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie na zasadach określonych **w ust. pkt** ,
4. zakazuje się realizacji ogrodzeń od strony terenów zieleni towarzyszących zabudowie wskazanych na rysunku planu;
5. teren oznaczony symbolem **UP** położony jest w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w **ust. pkt** ;
6. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
7. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,
8. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 60%,
9. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,8,
10. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
11. maksymalna wysokość zabudowy:

* budynku usługowego – 12,5 m
* infrastruktury technicznej: 11 m,
* pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 6 m,

1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
2. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45º, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
4. minimalna powierzchnia działki – 1500 m2,
5. minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
6. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** ;
7. obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z ;
8. obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

Dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem **US** o numerach od **1** do **3** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
2. podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
3. uzupełniające: usługi nieuciążliwe w zakresie gastronomii na terenie oznaczonym symbolem **US-2**;
4. tereny oznaczone symbolem **US** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
5. fragment terenu usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US-1** położony jest w granicachobszarów NATURA 2000 – Dolina Środkowej Wisły i Kampinoska Dolina Wisły, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt**  ;
6. fragment terenu oznaczonego symbolem **US-1** położony jest w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
7. fragment terenu oznaczonego symbolem **US-2** położony jest w granicach strefy 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
8. na terenie oznaczonym symbolem **US-1** zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy oraz realizacji wszelkich ogrodzeń;
9. zasady zagospodarowania terenu na terenie oznaczonym symbolem **US-1:**
10. pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych jako zieleni naturalnej,
11. zachowanie wałów przeciwpowodziowych,
12. dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, drogi dla rowerów w obrębie korony wału,
13. dopuszcza się realizację urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
14. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na terenach oznaczonych symbolami **US-2**, **US-3**:
15. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 80%,
16. wskaźnik maksymalnej powierz0chni zabudowy działce budowlanej: 10%,
17. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,1,
18. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,0,
19. maksymalna wysokość zabudowy:

* budynków: 8 m,
* infrastruktury technicznej: 11 m,
* pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,

1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
2. dachy:

* o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10º,
* dopuszcza się dachy krzywiznowe,

1. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
2. minimalna powierzchnia działki – 3000 m2,
3. minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
4. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** ;
5. obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z przy czym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania służących obsłudze terenu oznaczonego symbolem **US-1** w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem **US-2**;
6. obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

Dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC-1** obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie terenu: cmentarz;
2. dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, ogrodzeń i obiektów małej architektury;
3. teren oznaczony symbolem **ZC** położony jest w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
4. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
5. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 10%,
6. powierzchnia zabudowy towarzyszącej funkcji cmentarza w granicach działki budowlanej: maksymalnie 500 m2,
7. maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
8. dopuszcza się indywidualne kształtowanie geometrii dachów;
9. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
10. minimalna powierzchnia działki – 3000 m2,
11. minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
12. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** ;
13. obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem **ZP** o numerach od **1** do **4** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
2. podstawowe: zieleń urządzona - park wiejski,
3. na terenie **ZP-4** przeznaczenie uzupełniające w ramach odbudowanej zabudowy dworskiej: usługi nieuciążliwe w zakresie rekreacji, wypoczynku, turystyki, gastronomii,
4. na terenie **ZP-4** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
5. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
6. zakazuje się realizacji ogrodzeń na terenach **ZP-1**, **ZP-2**,
7. dla terenów oznaczonych symbolami **ZP-3**, **ZP-4** od strony dróg publicznych dopuszcza się ogrodzenia wyłącznie w formie nawiązującej do zabytkowego charakteru parku,
8. dla terenów oznaczonych symbolami **ZP-3**, **ZP-4** dopuszcza się realizację obiektów małej architektury wyłącznie w formie nawiązującej do zabytkowego charakteru parku,
9. zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem odtworzenia zabudowy dworskiej i zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w liniach rozgraniczających terenach oznaczonych symbolami **ZP-3**, **ZP-4;**
10. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    * 1. tereny oznaczone symbolem **ZP** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ,
      2. dla terenu oznaczonego symbolem **ZP-4**, w miejscach wskazanych na rysunku planuustala się obowiązek zachowania drzew szczególnie wartościowych na zasadach określonych w  **ust. pkt**  oraz grup drzew szczególnie wartościowych na zasadach określonych w **ust.**  **pkt** ;
11. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
12. fragment terenu oznaczonego symbolem **ZP-1** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ,
13. fragment terenów oznaczonych symbolami **ZP-3**, **ZP-4** położone są w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ,
14. fragment terenu oznaczonego symbolem **ZP-3** położony jest w granicach strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
15. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
16. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 85%,
17. zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną, przy czym:

* dla terenów oznaczonych symbolami **ZP-1**, **ZP-2** ustala się ich zagospodarowanie z uwzględnieniem warunków siedliskowych i krajobrazowych,
* dla terenów oznaczonych symbolami **ZP-3**, **ZP-4** ustala sięrewaloryzację zabytkowego parku dworskiego,

1. zabudowania dworskie powinny nawiązywać gabarytami, bryłą i umiejscowieniem do historycznej zabudowy lub stanowić jej odtworzenie
2. dopuszcza się realizację sztucznych zbiorników wodnych oraz odtworzenie starorzeczy
3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
4. minimalna powierzchnia działki – 3000 m2,
5. minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
6. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** .

Dla terenów rolnych oznaczonych symbolem **R** o numerach od **1** do **9** ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
   1. podstawowe: tereny rolne,
   2. dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1. budynki mieszkalne wolnostojące wyłącznie w zabudowie zagrodowej,
   2. dopuszcza się budynki: garażowe, gospodarcze, w tym: inwentarskie, związane z przechowywaniem i przetwórstwem rolno-spożywczym;
3. tereny oznaczone symbolem **R** położone są w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
4. fragment terenu oznaczonego symbolem **R-4** położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
5. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
6. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
7. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej: 20%,
8. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,4,
9. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,05,
10. maksymalna wysokość zabudowy:
    * budynku mieszkalnego – 9 m,
    * budynku garażowego, gospodarczego – 6 m,
    * infrastruktury technicznej: 11 m,
    * pozostałych budowli i obiektów małej architektury – 4 m,
11. obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
12. 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 dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 10º,
13. minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej - 3000 m2;
14. obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe zgodnie z ;
15. obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z .

Dla terenów wód powierzchniowych` oznaczonych symbolem **WS** o numerach od **1** do **3** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
2. tereny oznaczone symbolem **WS** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
4. teren oznaczony symbolem **WS-1** oraz fragment terenu oznaczonego symbolem **WS-2** położone są w granicach strefy K ochrony Krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt**
5. fragment terenu oznaczonego symbolem **WS-2** położony jest w granicach strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt**
6. dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych do celów rekreacyjnych, w szczególności amatorskiego połowu ryb oraz do celów retencjonowania wód opadowych lub roztopowych;
7. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
8. zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej w przepisach odrębnych,
9. zakazuje się realizacji ogrodzeń.

Dla terenu oczyszczalni ścieków oznaczonego symbolami **IK** o numerach od **1** do **2** ustala się:

1. podstawowe przeznaczenie terenu: oczyszczalnia ścieków;
2. tereny oznaczony symbolem **IK** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
3. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
4. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

* na terenie oznaczonym symbolem **IK-1**: 80%,
* na terenie oznaczonym symbolem **IK-2**: 35%,

1. wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej:

* na terenie oznaczonym symbolem **IK-1**: 15%
* na terenie oznaczonym symbolem **IK-2:** 60%,

1. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
3. maksymalna wysokość zabudowy:

* na terenie **IK-1**: 8 m,
* na terenie **IK-2**: 10 m,

1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
2. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45º, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek;
3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
4. minimalna powierzchnia działki – 1500 m2,
5. minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
6. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z **pkt lit.** ;
7. w miejscu wskazanym na rysunku planuustala się obowiązek realizacji zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym w postaci szpalerów drzew i krzewów.

Na terenach dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem **KDZ** o numerach od **1** do **2** obowiązują następujące ustalenia:

1. podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
2. dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
3. tereny oznaczone symbolem **KDZ** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
4. fragment drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-1** położony jest w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
5. fragment drogi oznaczonej symbolem **KDZ-1** położony jest w granicach strefy 50 metrów od wału przeciwpowodziowego, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
6. na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-1** oraz na fragmenciepublicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ-2** ustala się obowiązek realizacji ścieżki rowerowej, drogi dla rowerów;
7. szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
8. terenu oznaczonego symbolem **KDZ-1**– od 20, m do 20,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
9. terenu oznaczonego symbolem **KDZ-2** – od 15,5 m do 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD** o numerach od **1** do **7**, obowiązują następujące ustalenia:

1. podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
2. dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej, zatok postojowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
3. tereny oznaczone symbolem **KDD** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
4. fragment drogi oznaczonej symbolem **KDD-2** położony jest w granicach strefy K ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w  **pkt** ;
5. szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
6. **KDD-1**, **KDD-4**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7** – 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
7. **KDD-2** – od 11,0 do 12,5 moraz zgodnie z rysunkiem planu,
8. **KDD-3** – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** o numerach od **1** do **4**  obowiązują następujące ustalenia:

1. podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
2. dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą, zieleni urządzonej;
3. tereny oznaczone symbolem **KDW** położone są w granicachotuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w  **ust. pkt** ;
4. szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi:
5. **KDW-1, KDW-2** – 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
6. **KDW-3, KDW-4** – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
7. dopuszcza się urządzenie dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

**Rozdział 4**

**Przepisy końcowe**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów, zatwierdzonego uchwałą Nr 32/X/03 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 grudnia 2003 r.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czosnów.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji   
na stronie internetowej Gminy Czosnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Czosnów

…………………………………………....

1. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czosnów została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/380/2014 Rady Gminy Czosnów z dnia 30 czerwca 2014. [↑](#footnote-ref-1)