

Uchwała nr
Rady Miejskiej w Zakroczymiu
z dnia

w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Duchowizna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLIX/358/2018 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 22 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Duchowizna, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym, zatwierdzonego uchwałą nr XI/78/2011 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 grudnia 2011 uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie ulicy Duchowizna, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar stanowiący obręby ewidencyjne 0009 01-09, 0016 02-07, 0026 02-17, z wyłączeniem działek o nr ewid. 103/2, 103/3 w obrębie ewidencyjnym 0026 02-17 oraz działki o nr ewid. 33/3 w obrębie ewidencyjnym 0009 01-09.

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów terenów górniczych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: **MNi**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług turystyki: **MN-UT**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych: **MN-U**;
- 5) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U**;
- 6) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 7) teren zabudowy zagrodowej: **RM**;
- 8) teren urzędzeń sportu, rekreacji i turystyki: **US**;
- 9) teren zieleni urządzonej: **ZP/ZC**;
- 10) teren zieleni naturalnej: **ZN**;
- 11) teren lasu: **ZL**;
- 12) teren infrastruktury kanalizacyjnej: **IK**;
- 13) teren dróg publicznych klasy głównej: **KDG**;
- 14) teren dróg publicznych klasy lokalnej: **KDL**;
- 15) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 16) teren dróg wewnętrznych: **KDW**;
- 17) teren komunikacji pieszo-jezdnej: **KPJ**;
- 18) teren komunikacji pieszo-rowerowej: **KPR**;
- 19) teren placu ogólnodostępnego: **KP**;

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 8) strefa buforowa osuwiska;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 10) obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:

- 1) granica otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granica Rezerwatu Przyrody - Wikliny Wiślane;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) granica strefy szczególnej ochrony ekologicznej WOCHK;
- 5) granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły;
- 6) granica obszaru Natura 2000 - Kampinowska Dolina Wisły;
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 9) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 10) teren zagrożony ruchami mas ziemi wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 11) osuwisko aktywne okresowo wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 12) osuwisko nieaktywne wraz z numerem identyfikacyjnym;
- 13) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin;
- 14) pomnik przyrody,
- 15) kapliczka – mogiła z czasów najazdu szwedzkiego.

§ 4. 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połąci nie więcej niż 12°;
- 2) "nieprzekraczalna linia zabudowy" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) "nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu" należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 1, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

- 4) „**osuwiska aktywne okresowo**” należy przez to rozumieć obiekty, w których nie stwierdzono śladów współczesnych lub niedawnych (w czasie do 5 lat) zsuwów i przepięszczeń grawitacyjnych mas ziemnych (koluwiów), jednak przepięszczenia takie miały miejsce w okresie ostatnich 50 lat;
 - 5) „**osuwiska nieaktywne**” należy przez to rozumieć tereny objęte ruchami osuwiskowymi, na których w czasie co najmniej ostatnich 50 lat nie stwierdzono wyraźnych śladów przemieszczeń;
 - 6) „**przeznaczenie podstawowe**” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
 - 8) „**przeznaczenie dopuszczalne**” należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 9) „**ruchy masowe**” należy przez to rozumieć ruchy masowe ziemi w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 10) „**strefie buforowej osuwiska**” – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu obszar oddziaływania osuwiska, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa budowlanego;
 - 11) „**teren**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
 - 12) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
 - 13) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 14) „**usługi publiczne**” należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie sportu i rekreacji, kultury, a także zieleni publicznej;
 - 15) „**uciążliwościach**” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.**

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększenia obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niezwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 5) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 8) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
- 9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 10) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenów **MN, MNi, RM** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowych;
- 5) dla terenu **MN-U, MN-UT** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych
- 6) dla terenu **US** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni ziemi na terenach osuwisk, stref buforowych osuwisk oraz na terenie zagrożonym ruchami masowymi.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MN**, z wyjątkiem terenów **8.MN, 10.MN, 24.MN, 26.MN**
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenach **8.MN, 24.MN**,
 - c) minimalna powierzchnia działki – 1400 m² na terenach **10.MN, 26.MN**,
 - d) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MNi** dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - e) minimalna powierzchnia działki – 500 m² na terenach **MNi** dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - f) minimalna powierzchnia działki – 350 m² na terenach **MNi** dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
 - g) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MN-UT**, z wyjątkiem terenu **3.MN-UT, 9.MN-UT, 10.MN-UT, 11.MN-UT, 12.MN-UT**,
 - h) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenach **3.MN-UT, 9.MN-UT, 10.MN-UT, 11.MN-UT, 12.MN-UT**,
 - i) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenach **MN-U**,
 - j) minimalna powierzchnia działki – 1500 m² na terenie **U**,
 - k) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² na terenie **US**,
 - l) minimalna powierzchnia działki – 500 m² na terenie **UP**,
 - m) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Warszawa/Modlin, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ustala się, że obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
 - b) ustala się przy obliczaniu wysokości obiektu, o których mowa w lit. a, uwzględnienie umieszczonych na nim kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a w przypadku dróg również ich skrajni,
 - c) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków,
 - d) zakazuje się sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDG – droga krajowa, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD,**
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 1.KDW, 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ** oraz poprzez zewnętrzny układ dróg;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji,
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - d) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.,
 - e) 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
 - c) garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej;
- 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek:
 - a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek,
 - b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,
 - c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej, dróg wewnętrznych, komunikacji pieszo-jezdnej, pieszo-rowerowej oraz placu ogólnodostępnego, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej klasy dojazdowej oraz komunikacji pieszo-jezdnej w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZL**,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m,

- d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum \varnothing 90 mm,
 - b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszcza się własne ujęcia wody przeznaczone na cele technologiczne,
 - d) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum \varnothing 200 mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu,
 - e) w przypadku powstania ścieków innych niż bytowe niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do gruntu;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do gruntu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum \varnothing 32 mm,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
 - c) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) na terenach **MN**, **MNi**, **MN-UT** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

7. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 10% - słownie: dziesięć procent.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 19.MN, 21.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,9,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- h) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenach: **8.MN, 10.MN, 19.MN, 21.MN, 24.MN, 26.MN,**
- i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
- j) dopuszcza się stosowanie dachów płaski,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1500 m² dla terenów: **8.MN, 24.MN,**
 - 1400 m² dla terenów: **10.MN i 26.MN,**
 - 1000 m² dla pozostałych terenów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) tereny **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 6.MN, 7.MN, 11.MN** częściowo oraz tereny **5.MN, 8.MN, 10.MN, 19.MN, 21.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren **2.MN** częściowo oraz teren **25.MN** w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinowska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/5) w formie strefy ochrony konserwatorskiej na terenie **21.MN**, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- a) na terenach **6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 19.MN, 26.MN** znajduje się strefa buforowa osuwiska, w jej zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) teren **8.MN**, częściowo oraz teren **11.MN** w całości znajdują się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) teren **19.MN** częściowo znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 20.MN, 22.MN, 23.MN ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę istniejącej zabudowy;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - d) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny **12.MN, 18.MN** częściowo oraz tereny **9.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 20.MN, 22.MN, 23.MN**, całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
 - a) na terenie **15.MN i 16.MN** znajdują się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77184), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **22.MN** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77200), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenie **22.MN** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) tereny **16.MN, 17.MN, 18.MN** częściowo oraz tereny **9.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN** w całości znajdują się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) teren **20.MN** częściowo znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNi, 2.MNi, 3.MNi, 4.MNi ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji,
 - d) nakazuje się zharmonizowanie segmentów zabudowy bliźniaczej i szeregowej w zakresie wysokości, geometrii i koloru dachu,
 - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,2,
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki,
 - g) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20⁰ - 45⁰,
 - j) dopuszcza się stosowanie dachów płaski,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-UT, 2.MN-UT, 3.MN-UT, 4.MN-UT, 5.MN-UT, 6.MN-UT, 7.MN-UT, 8.MN-UT, 9.MN-UT, 10.MN-UT, 11.MN-UT ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
b) zabudowa usług turystyki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
b) dopuszcza się lokalizowanie:
- zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
- dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 2 pkt 2 lit. a oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach,
- obiektów małej architektury,
- uzbrojenia terenu,
c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 0,75,
e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki,
f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
h) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych,
i) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1500 m² dla terenów **3.MN-UT, 9.MN-UT, 10.MN-UT, 11.MN-UT**;
- 1000 m² dla pozostałych terenów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) tereny w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
b) tereny **1.MN-UT, 2.MN-UT, 3.MN-UT, 4.MN-UT, 5.MN-UT, 6.MN-UT** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
c) tereny **1.MN-UT, 2.MN-UT, 3.MN-UT, 4.MN-UT** w całości oraz tereny **5.MN-UT, 6.MN-UT** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr „AZP 52-62/4, 52 na terenie **10.MN-UT**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/5 na terenie **8.MN-UT**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/6 na terenie **9.MN-UT**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/7 na terenie **7.MN-UT**), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- a) na terenach **4.MN-UT, 6.MN-UT, 7.MN-UT, 8.MN-UT, 9.MN-UT, 10.MN-UT, 11.MN-UT** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) teren **9.MN-UT, 10.MN-UT** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
 - dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w pkt 2 lit. b tir. 1 oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach,
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,0,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- h) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
- i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²;
- k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa usług nieuciążliwych;
- b) zabudowa nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
- c) magazyny;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
- b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 1,5,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 10 m;
 - dla budynków produkcyjnych i magazynów: 13 m;
- f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°,
- g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²;
- i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, w granicy którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UP ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa usług publicznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
- b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,9,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 15° - 45°,
- g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²;

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.RM, 2.RM ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
- b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 0,6,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków garażowych: 6 m,
 - dla budynków gospodarstwa rolnego: 11 m
- f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°,
- g) dopuszcza się stosowanie dachów płaski;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren **1.RM** częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.US ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenów: teren urządzeń sportu, rekreacji i turystyki;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów pełniących funkcje pomocnicze typu trybuny dla widzów itp.;
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
- b) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się maksymalną wysokość budowli: 15 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) teren częściowo znajduje się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- c) teren w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- d) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- a) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- b) tereny w całości znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) tereny w całości znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZP/ZC ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zieleń urządzona – nieczynny cmentarz żydowski;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - ciągów pieszych i spacerowych o nawierzchni wykonanej z materiałów naturalnych przepuszczających wodę, tj. żwir, kamień naturalny itp.
 - obiektów małej architektury, nie wymagających wykonywania fundamentów,
 - b) zakazuje się wykonywania robót ziemnych, oprócz prac konserwatorskich i porządkowych,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
 - a) na terenie znajduje się obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków – cmentarz żydowski, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
 - a) teren częściowo znajduje się w strefie buforowej osuwiska, w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 7.ZN, 8.ZN, 9.ZN ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zieleń naturalna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - urządzeń sportowych;
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej,
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny 1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN, 6.ZN, 8.ZN, 9.ZN w całości oraz teren 7.ZN częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

- b) tereny **1.ZN**, **3.ZN** częściowo oraz teren **2.ZN** w całości znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
 - c) tereny **1.ZN**, **2.ZN** w całości oraz teren **3.ZN** znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - d) teren **3.ZN** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - e) na terenie **3.ZN** znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 52-62/4, 52 na terenie **7.ZN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 52-62/6 na terenie **7.ZN**), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
 - b) na terenie **5.ZN** znajduje się kapliczka – mogiła z czasów najazdu szwedzkiego ujęta w wojewódzkich ewidencji zabytków w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym,
- 5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
- a) na terenie **7.ZN** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77184), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **3.ZN** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77180), na terenie **4.ZN** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77200), na terenie **5.ZN** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77181) na terenie **7.ZN** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77182) oraz w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach **3.ZN**, **4.ZN**, **5.ZN**, **6.ZN**, **7.ZN**, **8.ZN**, **9.ZN** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) teren **5.ZN**, **6.ZN**, **7.ZN**, **8.ZN**, **9.ZN** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372, 9371), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) teren **3.ZN** częściowo oraz teren **2.ZN** w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - f) teren **3.ZN** częściowo oraz teren **2.ZN** w całości znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - g) teren **3.ZN** częściowo oraz teren **2.ZN** znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) zakazuje się zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny **2.ZL**, **3.ZL**, **4.ZL**, **5.ZL**, **6.ZL**, **7.ZL** w całości oraz teren **1.ZL** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny **3.ZL**, **4.ZL**, **5.ZL**, **6.ZL** w całości oraz tereny **1.ZL**, **2.ZL**, **7.ZL** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

- c) tereny **3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL** w całości oraz tereny **1.ZL, 2.ZL, 7.ZL** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
- a) na terenie **6.ZL** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77180), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach **6.ZL** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren **2.ZL** częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - d) teren **2.ZL** częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - e) teren **2.ZL** częściowo znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.IK ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** infrastruktura kanalizacyjna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,6,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 25° - 45°,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
 - c) teren w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
 - a) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,

- b) teren w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) teren w całości znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDG ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy głównej jako droga krajowa nr 62;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi krajowej
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDL ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny **7.KDD, 8.KDD, 9.KDD**, w całości oraz tereny **3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 10.KDD, 11.KDD** częściowo znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny **7.KDD, 9.KDD** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi
 - c) tereny **7.KDD, 8.KDD, 9.KDD** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi krajowej,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - **1.KDD** na min. 8,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania;
 - **2.KDD** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **3.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **4.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **5.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **6.KDD** na min. zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
 - **7.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **8.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- **9.KDD** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- **10.KDD** na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- **11.KDD** na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** droga wewnętrzna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 6.KPJ, 8.KPJ ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo-jezdny - publiczny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren **4.KPJ** częściowo oraz tereny **2.KPJ, 3.KPJ, 6.KPJ, 8.KPJ** w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) teren **3.KPJ** w całości oraz teren **2.KPJ** częściowo znajdują się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) teren **2.KPJ** częściowo oraz teren **3.KPJ** w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinowska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
 - d) teren **2.KPJ** częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
 - a) na terenie **4.KPJ** znajduje się osuwisko nieaktywne (nr identyfikacyjny 77184), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie **6.KPJ** znajduje się osuwisko aktywne okresowo (nr identyfikacyjny 77200), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenach **4.KPJ, 6.KPJ, 8.KPJ** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) tereny **4.KPJ, 8.KPJ** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) teren **3.KPJ** w całości oraz teren **2.KPJ** częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - f) tereny **2.KPJ, 3.KPJ** w całości znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - g) tereny **2.KPJ, 3.KPJ** w całości oraz tereny **4.KPJ, 6.KPJ** częściowo znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
- **2.KPJ** na min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **3.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
 - **4.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
 - **6.KPJ** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **8.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 5.KPJ, 7.KPJ, 9.KPJ ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo-jezdny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) tereny **5.KPJ, 7.KPJ, 9.KPJ** w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) teren **9.KPJ** częściowo znajduje się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) teren **9.KPJ** w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
 - a) na terenach **5.KPJ, 7.KPJ** znajduje się strefa buforowa osuwisk, w ich zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren **5.KPJ** częściowo znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi (nr identyfikacyjny 9372), w jego zasięgu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren **5.KPJ** częściowo znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - **1.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania,
 - **5.KPJ** na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - **7.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu,
 - **9.KPJ** zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPR, 2.KPR, 3.KPR ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren **1.KPR** częściowo oraz tereny **2.KPR, 3.KPR** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) teren **2.KPR** częściowo znajduje się w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) teren **2.KPR** częściowo oraz teren **3.KPR** w całości znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
 - d) teren **3.KPR** w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
- a) teren **3.KPR** częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - b) teren **3.KPR** w całości znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) teren **3.KPR** w całości znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - **1.KPR** zgodnie z rysunkiem planu,
 - **2.KPR** zgodnie z rysunkiem planu,
 - **3.KPR** zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KP ustala się:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** plac ogólnodostępny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - obiektów małej architektury,
 - uzbrojenia terenu,
 - parkingów;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) teren częściowo znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
 - c) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**
 - a) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - zakazuje się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe lub zanieczyszczających wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - b) teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) teren w całości znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zakroczymia.

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