

**UCHWAŁA NR XLVIII/253/17**  
**RADY GMINY LEONCIN**  
**z dnia 13 grudnia 2017r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Mała Wieś gmina Leoncin – część II.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1, art.41 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2016.446 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1, art.28 ust. 2, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2016.778) wykonując ustalenia uchwały nr LXVI/334/14 z dnia 18 czerwca 2014 Rady Gminy Leoncin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Mała Wieś gmina Leoncin, Rada Gminy Leoncin uchwała co następuje:

**§1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowa Mała Wieś gmina Leoncin – część II, zwany dalej „Planem”, w części obrębu wsi Nowa Mała Wieś, dla której Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem Nadzorczym LEX-I.4131.92.2017.JF z dn. 18 kwietnia 2017r. stwierdził nieważność uchwały Nr XXXVI/192/17 Rady Gminy Leoncin z dn. 22 lutego 2017r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mała Wieś przy Drodze gmina Leoncin” w zakresie ustaleń części tekstowej oraz graficznej, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Leoncin nr XLVIII/232/13 z dnia 17 kwietnia 2013.

**Rozdział I**

**Zakres obowiązywania Planu – przepisy ogólne**

- §2.** 1. Celem Planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, zasad i sposobów ich zagospodarowania i zabudowy w związku ze zwiększającym się zainwestowaniem obszaru.
2. Granice obszaru objętego Planem oznaczone są odpowiednim symbolem jako granice opracowania na rysunku Planu w skali 1:2000 i obejmują część obrębu wsi Nowa Mała Wieś, dla której Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem Nadzorczym LEX-I.4131.92.2017.JF z dn. 18 kwietnia 2017r. stwierdził nieważność uchwały Nr XXXVI/192/17 Rady Gminy Leoncin z dn. 22 lutego 2017r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mała Wieś przy Drodze gmina Leoncin” w zakresie ustaleń części tekstowej oraz graficznej.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:
- 1) rysunek Planu (w skali 1:2000) stanowiący załącznik nr 1
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
4. Plan ustala:
- 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 kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
  - 8) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem,
  - 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu,
  - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
5. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy, będące ilustracją obowiązujących ustaleń Planu:
- 1) granice obszaru objętego Planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) symbole cyfrowe, literowe funkcji (przeznaczenia) terenów.
6. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy informacyjne nie będące ustaleniami Planu:
- 1) granicę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego,
  - 2) granice stref ochrony konserwatorskiej wraz z numerami stanowisk archeologicznych,
  - 3) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych – warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- §3.** 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leoncin,
  - 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn. zmianami),
  - 3) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym Planem w granicach przedstawionych odpowiednim symbolem na rysunku Planu,
  - 5) **przepisach odrębnych lub szczegółowych** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz wynikające z tych przepisów ograniczenia w dysponowaniu i zagospodarowaniu terenu,
  - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego Planem o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym, wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w Planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu oraz nie jest kolizyjne z przeznaczeniem podstawowym w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego,
  - 9) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 10) **terenie zainwestowanym** - należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów Prawa Budowlanego,

- 11) **gabarytach** - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego opisane w rzucie poziomym i na przekrojach,
  - 12) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, dla których zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub szczególnymi można określić kubaturę,
  - 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć równoważnie z pojęciem „terenu biologicznie czynnego” zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. z 2015r. poz. 1422),
  - 14) **usługach podstawowych bytowych nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców lub stanowiące warsztat pracy mieszkańców obszaru takie jak handel, gastronomia, zdrowie, opieka społeczna, oświata, kultura i turystyka, pensjonaty, rzemiosło, działalność artystyczna, biurowa, naukowa i doradcza o uciążliwości nie wykraczającej poza teren własny oraz będące zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi,
  - 15) **nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych – warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz.U. z 2015r. poz. 1422).
2. Pozostałe pojęcia użyte w Planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru Planu**

**§4.** Na obszarze Planu, dynamicznie rozwijającej się części Gminy Leoncin, Plan ustala lokalizacje w przeważającej części obszaru funkcji mieszkaniowych. Są to tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej.

**§5.** Plan ustala ponadto przeznaczenie terenów:

- 1) ZP – tereny zieleni urządzonej;

**§6.** 1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami ZP o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej:

2. Plan ustala zakaz realizacji na obszarze Planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizować zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

**§7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Plan ustala:**

- 1) Ochronę obszarów wartościowych przyrodniczo, krajobrazowo oraz przestrzennie w szczególności otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Ochronę wszelkich przyrodniczo i krajobrazowo istotnych elementów zagospodarowania obszaru, naturalnych dolin cieków wodnych oraz terenów podmokłych oraz zespołów zadrzewień w tym zadrzewień śródpolnych z nakazem ochrony oraz z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z ich występowania.

- 3) Zasadę inwestycyjnego zagospodarowania obszaru budynkami o wysokości zróżnicowanej w zależności od funkcji jednak nie wyższymi niż 11,0m oraz, w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość w rejonie lotniska Warszawa/Modlin, obiektami budowlanymi o wysokościach zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska.
- 4) W zakresie kolorystyki zabudowy Plan ustala, że winna ona być stonowana w charakterze barw ciepłych, nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych oraz niewyróżniająca zabudowy z otaczającego krajobrazu.
- 5) Charakter zabudowy na całym obszarze Planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, powinien być wtopiony w zieleni towarzyszącą kształtowaną z udziałem zieleni wysokiej.
- 6) W zakresie realizacji ogrodzeń Plan ustala:
  - a) Zakaz realizacji ogrodzeń obniżających walory krajobrazowo-przestrzenne rejonu, wygradzających całkowicie widokowo nieruchomości z krajobrazu, w szczególności zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z betonowych lub stalowych elementów oraz innych ogrodzeń o niskich walorach estetycznych.
  - b) Nakazuje się stosowanie ogrodzeń w kolorystyce nieagresywnej, niewyróżniającej ich z krajobrazu.
  - c) Dopuszcza się stosowanie zieleni jako wygradzenie przestrzenne nieruchomości.
  - d) Maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 1,8m. Wysokość ogrodzeń sąsiednich działek winna być wzajemnie skoordynowana.
  - e) Na terenach nieinwestycyjnych nakazuje się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych bez cokołu.
- 7) Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
- 8) Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy (o ile ustalenia Planu nie stanowią inaczej i nie zostały określone na rysunku Planu) w postaci minimalnej odległości zabudowy:
  - a) 5,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy L i D.
- 9) Dla budynków istniejących zlokalizowanych całkowicie lub częściowo w pasie pomiędzy linią nieprzekraczalną zabudowy a linią rozgraniczającą drogi Plan dopuszcza ich zachowanie. Plan dopuszcza ich nadbudowę. Rozbudowa jest dopuszczalna w sposób nieprzekraczający linii zabudowy.
- 10) Na obszarze Planu obowiązują odległości oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych.
- 11) Plan dopuszcza w pasie zawartym między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą przyległej drogi realizowanie obiektów infrastruktury technicznej (stacji trafo, wiat śmietnikowych, przyłączy, zbiorników ścieków i wód opadowych i roztopowych) oraz obiektów dozoru-portierni, pod warunkiem że zachowane zostaną odległości od tych obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych.

**§8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu Plan ustala:**

- 1) Tereny na obszarze Planu, do czasu realizacji przewidywanego w Planie przeznaczenia terenu mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane jak w dotychczasowy sposób pod warunkiem dostosowania sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania do obowiązujących na terenie norm oraz przepisów odrębnych i szczególnych w szczególności w zakresie nie kolidowania z przeznaczeniem terenu ustalonym w Planie.
- 2) Plan ustala, że na terenach przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN dopuszcza się, do czasu realizacji ww. funkcji, realizację zabudowy letniskowej z zachowaniem ustaleń Planu w zakresie

kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz pozostałych ustaleń Planu dla terenu.

**§9. W zakresie ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych Plan ustala**, że wszelkie obiekty małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni realizowane w tych przestrzeniach winny być lokalizowane z zachowaniem obowiązujących trybów prawnych, przepisów odrębnych i szczególnych, w sposób niezakłcający funkcjonowania oraz nieobniżający estetyki przestrzeni publicznej.

**§10. W zakresie obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów Plan ustala:**

- 1) Obszar Planu w całości położony jest w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi rzeki Wisły na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Na obszarze tym obowiązują zasady zagospodarowania, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i szczegółowych.
- 2) W zakresie przepisów o ochronie środowiska i przyrody, na obszarze Planu znajdują się następujące obszary chronione:
  - a) Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego,
- 3) Obszary chronione w zakresie przepisów o ochronie środowiska i przyrody zostały określone na rysunku planu, sposób zagospodarowania tych obszarów został określony w §11 Planu oraz w ustaleniach szczegółowych Planu dla poszczególnych terenów.
- 4) W zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, na obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne, których granice, w formie stref ochrony konserwatorskiej, zostały naniesione na rysunek planu, a sposób ich zagospodarowania został określony w §12 Planu oraz w ustaleniach szczegółowych Planu dla poszczególnych terenów.
- 5) Plan nie wyznacza terenów zamkniętych, terenów i obszarów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją.

**§11. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Plan ustala:**

- 1) Całość obszaru Planu położona jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym na obszarze Planu jest ochrona walorów środowiskowych obszaru, w szczególności jego walorów krajobrazowych i środowiskowych oraz naturalności i ekstensywności zagospodarowania.
- 3) Na obszarach objętych formami ochrony środowiska i przyrody, najbardziej wartościowych przyrodniczo, obowiązują prawomocne dokumenty regulujące sposób zagospodarowania i funkcjonowania w tych obszarach.
- 4) Plan ustala w zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego:
  - a) celowość wykorzystania naturalnego zadrzewienia, samosiejek będących wynikiem sukcesji leśnej na tereny nieuprawiane, w urządzeniu terenów,
  - b) dopuszczalności ewentualnej likwidacji zadrzewień – samosiejek na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne.
- 5) W ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu.
- 6) Istniejące na obszarze Planu ciek wodne płynące oraz urządzenia drenarskie objęte i nieobjęte ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi. Na terenach, na których występują: ciek wodne i urządzenia wodno-melioracyjne Plan ustala obowiązek zabezpieczenia ich sprawności

funkcjonowania, zakazuje ich zanieczyszczania i samowolnego zasypywania oraz przebudowy,

- 7) Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o ponadnormatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice własności.
- 8) Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami, podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 9) Plan ustala, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie środowiska, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:
  - a) tereny oznaczone symbolami MN, RM – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, obowiązują na nich natomiast, w zależności od objęcia formą ochrony środowiska i przyrody prawomocne dokumenty regulujące sposób funkcjonowania, w tym zagadnień dopuszczalnego poziomu hałasu, w tych obszarach.
- 10) Na obszarze objętym Planem nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną jednakże, ze względu na położenie całości obszaru planu w granicach otuliny KPN, zagospodarowanie terenów inwestycyjnych powinno uwzględniać ograniczenia przyrodnicze i wprowadzać zielenią towarzyszącą niską i wysoką, minimalizującą negatywne skutki przyrodniczo-krajobrazowo-przestrzenne urbanizacji terenów obszaru Planu.

## **§12. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Plan ustala:**

- 1) Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 53-62/17, 27, 38, 40, 118,) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku Planu.
- 2) Stwierdza się, że na obszarze objętym Planem:
  - a) oprócz zabytków archeologicznych nie występują zabytki w rozumieniu obowiązujących przepisów,
  - b) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Gminy Leoncin uchwała w sprawie jego utworzenia,
  - c) nie występują dobra kultury współczesnej.

## **§13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej Plan ustala:**

- 1) zaopatrzenie w wodę – ustala się w oparciu o wodociąg komunalny we wsi Nowa Mała Wieś, rozbudowywany w miarę potrzeb z wykorzystaniem ujęcia wody w Wincentówku oraz ewentualnych nowych ujęć wody na terenie Gminy Leoncin. Dla noworealizowanej zabudowy, do czasu realizacji wodociągu komunalnego oraz dla istniejącej zabudowy, dopuszcza się wykorzystanie ujęć indywidualnych i ujęć zbiorowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych,
- 2) kanalizacja sanitarna – ustala się, że cały obszar Planu winien być objęty gminnym systemem kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji systemu kanalizacji gminnej dla rejonu, odbiornikami ścieków powinny być szczelne zbiorniki bezodpływowe o

parametrach dostosowanych do ilości ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, opróżniane okresowo przez wyspecjalizowane firmy zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy. Realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się pod warunkiem, że nie ogranicza ona możliwości zagospodarowania terenów w sposób zgodny z ustaleniami Planu. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu,

- 3) wody opadowe i roztopowe – ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych na obszarze Planu będzie przede wszystkim teren własny oraz położone w obszarze planu cieki i zbiorniki wodne. Ustala się, że odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powinno być prowadzone w dopuszczalny prawem sposób z zachowaniem przepisów odrębnych oraz prawem procedur formalno-prawnych, dotyczących wprowadzania ich do środowiska, ochrony terenów sąsiednich i dróg w tym również rowów przydrożnych przed zalewaniem oraz ochroną gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych (w tym rowów melioracyjnych) przed zanieczyszczeniem. Plan ustala, że wody opadowe i roztopowe z terenów usługowych, parkingów, placów manewrowych i postojowych i innych terenów wywołujących ich zanieczyszczenia winny być podczyszczone z zawiesin i substancji ropopochodnych oraz innych zanieczyszczeń do stanu wymaganego przepisami odrębnymi w granicach własnych. Plan dopuszcza stosowanie zbiorników retencyjnych dla celów odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
  - 4) zaopatrzenie w gaz – Plan dopuszcza zaopatrzenie w gaz płynny ze zbiorników indywidualnych z zachowaniem przepisów szczególnych.
  - 5) ciepłownictwo – Plan ustala, że podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródła energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska,
  - 6) telekomunikacja – ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru Planu z wykorzystaniem sieci telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej (poprzez jej budowę w miarę potrzeb),
    - a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej,
    - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - 7) elektroenergetyka – Plan ustala sukcesywną rozbudowę sieci energetycznych oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych, w dostosowaniu do potrzeb programowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Plan nie dopuszcza realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW i wysokości przekraczającej 15m od poziomu terenu.
2. Dopuszcza się na obszarze Planu realizację niewskazanych Planem obiektów oraz wydzielenie terenów dla urządzeń budowlanych związanych z obsługą systemów infrastruktury technicznej obsługującej obszar Planu oraz inne obszary Gminy Leoncin, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych lub szczegółowych.

**§14. 1. W zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej Plan ustala:**

- 1) zasady utrzymania porządku i czystości na obszarze Planu wynikają z obowiązujących przepisów na terenie Gminy Leoncin,
- 2) ustala się postępowanie z odpadami stałymi w sposób wynikający z przepisów odrębnych i stosownych przepisów gminnych o utrzymaniu porządku i czystości w gminie. Postępowanie z ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi winno być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w ww. zakresie.

**§15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Plan ustala:**

- 1) powiązanie układu obsługującego obszar Planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem ulicy drogi wojewódzkiej nr 575, drogi powiatowej nr 2401W oraz dróg publicznych gminnych
  - 2) jako obowiązującą zasadę lokalizacji niezbędnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na obszarach własnych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.
- 2. Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:**
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy zagrodowej RM – min. 2 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie,
  - 2) dla usług podstawowych w ramach terenów MN oraz RM – min. 2 miejsca do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy,
  - 3) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach MN, RM winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznaczonym zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi.

**§16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych Planem, Plan ustala:**

- 1) Plan nie ustala terenów do objęcia obowiązkiem scalania i podziału nieruchomości.
- 2) Plan dopuszcza scalenia i podziały nieruchomości niesprzeczne z ustaleniami Planu, zmierzające do realizacji ustaleń Planu.
- 3) Plan ustala minimalne szerokości frontów nowotworzonych działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:
  - a) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 14m
  - b) Plan dopuszcza dla sytuacji szczególnych, wynikających z istniejącej konfiguracji geometrycznej, parametrów oraz innych nietypowych ewentualnych uwarunkowań istniejących działek, mniejsze szerokości frontów lecz nie mniejsze niż 4,5m, pod warunkiem, że powstałe w wyniku scalenia i podziału działki zachowają możliwości inwestycyjne wynikające z ustaleń Planu oraz obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych.
  - c) Dla działek, których część będzie stanowiła wewnętrzny dojazd do podstawowej jej części przeznaczonej na cele zgodne z przeznaczeniem w Planie, minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny wynosić 5m.
- 4) Plan określa kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
  - a) Dla nieruchomości, których granice mają kąt w przedziale 85<sup>o</sup>-90<sup>o</sup> położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, dokonywanie scaleń i podziałów zachowujących kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale kąta 85<sup>o</sup>-90<sup>o</sup>.
  - b) Dla pozostałych nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien mieścić się w przedziale 30<sup>o</sup>-90<sup>o</sup>.
- 5) Plan określa minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod inwestycje z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN – 1000m<sup>2</sup>,



### Rozdział III

#### Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy i gabarytów obiektów oraz dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu

**§17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN (tereny: 7-MN, 14-MN, 19-MN, 20-MN, 27-MN, 29-MN, 30-MN, 31-MN, 34-MN, 39-MN) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdy wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zielenń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej. Dopuszcza się ponadto lokalizację usług podstawowych, bytowych, nieuciążliwych. Usługi te mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych oraz jako wolnostojące pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - a) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) intensywność zabudowy – 0,0001 – maksymalna 0,5
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych oraz usług podstawowych – 11m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - dla pozostałej zabudowy – 11m,
  - f) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
    - spadek dachu od 20<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup> (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - g) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
  - h) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - i) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu
- 5) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową, lotniskową i zagrodową z dopuszczeniem jej modernizacji, adaptacji i przekształceń na cele przewidziane Planem.
- 6) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
  - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi,
  - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 2.
2. Na części terenów 14-MN, 19-MN, 20-MN i 34-MN znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z §12 Planu.
3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§18. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem RM (teren 33-RM) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – agroturystyka, niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego nieuciążliwe budynki garażowe, gospodarcze lub produkcyjne w zakresie produkcji rolnej i ogrodniczej w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdy wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej.
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - a) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna - 0,5
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 11m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne,
  - e) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
    - spadek dachu od 20<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup> (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - f) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
  - g) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - h) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu
- 5) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową, letniskową i zagrodową z dopuszczeniem jej modernizacji, adaptacji i przekształceń na cele przewidziane Planem pod warunkiem, że spełnia ona wymogi przepisów odrębnych i szczególnych oraz standardy wynikające z określonego Planem przeznaczenia terenu.
- 6) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
  - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i,
  - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 9.
2. Na części terenu 33-RM znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z §12 Planu.
3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§19. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP (tereny: 36-ZP, 40-ZP) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – niezbędne do funkcjonowania urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, zieleń izolacyjna, zieleń naturalna, zbiorniki wodne dla celów retencji wód opadowych i roztopowych,
- 3) Na terenach ZP obowiązuje zakaz zabudowy budynkami,
- 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni części działki budowlanej – 80%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10m,
  - c) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
2. Plan nakazuje utrzymanie biologicznie czynnego charakteru terenu z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzaczeń. Plan dopuszcza likwidację drzew i krzewów chorych oraz o małej wartości przyrodniczej,
  3. Na terenach zieleni urządzonej ZP, realizacja lub likwidacja istniejących lokalnych bezodpływowych zbiorników wodnych możliwa jest pod warunkiem niepogarszania warunków budowlanych terenów sąsiednich z uwzględnieniem przepisów odrębnych i szczególnych,
  4. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

#### **Rozdział IV** **Przepisy końcowe**

**§20.** Ustala się, że przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, informacji itp., w których ustalenia Planu brane są pod uwagę należy posługiwać się ustaleniami szczegółowymi oraz ustaleniami ogólnymi Planu oraz rysunkiem Planu stanowiącym załącznik nr 1, przy uwzględnieniu położenia obiektu (nieruchomości), będącej przedmiotem postępowania w stosunku do obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych uciążliwości i oddziaływań, a także lokalnych warunków zagospodarowania wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

**§21.** Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego Planu:

- 1) dla terenów MN w wysokości 8%,
- 2) dla terenów RM w wysokości 8%,
- 3) dla pozostałych terenów ustala się stawkę 1%.

**§22.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy Leoncin.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Leoncin