

# WÓJT GMINY LEONCIN

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NOWE GNIEWNIEWICE GMINA LEONCIN



*wersja ujednolicona z uwzględnieniem  
Rozporządzenia nadzorczego  
Wojewody Mazowieckiego  
WNP-I.4131.72.2019.JF  
Z dn. 29 kwietnia 2019r.*

**AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
PIOTR SUDRA**

Leoncin, kwiecień 2019

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NOWE GNIEWNIEWICE GMINA LEONCIN**

## **OPRACOWANIE PROJEKTU PLANU:**

**AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
PIOTR SUDRA**

**siedziba: 05-807 Podkowa Leśna, ul. Błońska 36**

**tel./fax.:22 758-90-86**

**GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. PIOTR SUDRA**  
uprawnienia do proj. w planowaniu przestrzennym Nr 453/88

**WSPÓŁPRACA: inż. arch. Jacek Wiśniewski**  
**mgr Paweł Sudra**

**OPRACOWANIE: zespół**

**UCHWAŁA NR VII/56/19  
RADY GMINY LEONCIN  
z dnia 20 marca 2019r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Gniewniewice gmina Leoncin.**

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.2018.994 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2018.1945 z późn. zm.) wykonując ustalenia uchwały nr LXIX/347/14 z dnia 30 września 2014r. Rady Gminy Leoncin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Gniewniewice gmina Leoncin, Rada Gminy Leoncin uchwala co następuje:

**§1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Gniewniewice gmina Leoncin, zwany dalej „Planem”, 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 na rysunku Planu w skali 1:2000 i obejmują w całości obręb wsi Nowe Gniewniewice.
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;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu.
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
  - 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
5. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy ustaleń Planu:
    - 1) granice obszaru objętego Planem,
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej wraz z numerami stanowisk archeologicznych,
    - 5) 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) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
    - 3) 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) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 3) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz wynikające z tych przepisów ograniczenia w dysponowaniu i zagospodarowaniu terenu,
  - 4) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego Planem, o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym, wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w Planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,
  - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - 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,

- 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku Planu linie, ograniczające teren wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, okapy, otwarte ganki, niezabudowane balkony, pochylnie, rampy oraz elementów termomodernizacji,
  - 9) **terenie zainwestowanym** - należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów Prawa Budowlanego,
  - 10) **gabarytach** - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego,
  - 11) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki,
  - 12) **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,
  - 13) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć równoważnie z pojęciem „zabudowy rekreacji indywidualnej” zgodnie z przepisami odrębnymi.
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) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) MN/UTL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej.

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

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) R - tereny rolnicze;
- 3) Rz – tereny rolnicze łąk, zieleni naturalnej, zadrzewień, zieleni śródpolnej i nadrzecznej;
- 4) ZL – tereny leśne i o charakterze leśnym;
- 5) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) KDG, KDZ, KDD – tereny dróg publicznych.

**§6.** 1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami Rz, ZL, WS, KDG, KDZ, KDD 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 terenów doliny Wisły oraz Otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Wprowadzenie w obszarze Planu zróżnicowanego pod względem charakteru programowego oraz stopnia intensywności zagospodarowania terenów, z przyjętą zasadą, że tereny bardziej intensywnie zagospodarowane mieszkaniowo oraz lokalizacja funkcji usługowych są w obszarze Planu w oddaleniu od doliny Wisły oraz terenów Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 3) Ochronę wszelkich przyrodniczo i krajobrazowo istotnych elementów zagospodarowania obszaru, naturalnych dolin cieków wodnych oraz terenów podmokłych, terenów leśnych oraz zespołów zadrzewień w tym zadrzewień śródpolnych z nakazem ochrony oraz z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z ich występowania.
- 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, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod usługi, 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.
  - f) Minimalna odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy cieków wodnych – 3,0m.
- 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) 15,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy G (drogi wojewódzkiej) 1-KDG,
  - b) 10,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy Z (drogi powiatowej) 2-KDZ,
  - c) 5,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy D ustalonych Planem.
- 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 przebudowę i 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) Na obszarze Planu dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy z uwzględnieniem ustaleń Planu oraz przepisów odrębnych i szczególnych oraz wynikających z nich wymagań.
  - 12) 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.
  - 13) Możliwość zagospodarowania działek istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń Planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku Planu pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych i ustaleń Planu.
  - 14) Możliwość wydzielenia działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

**§8. W zakresie sposobu i terminy 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, reklam, tablic reklamowych, urządzeń 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 położony jest w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi rzeki Wisły. Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego znajduje się na całym obszarze Planu. Na obszarze tym obowiązują zasady zagospodarowania, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych,
- 2) W zakresie przepisów o ochronie środowiska i przyrody, na obszarze Planu znajdują się następujące obszary chronione:
  - a) Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego,
- 3) Granice obszarów chronionych 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, dla których ustalono ochronę, w formie stref ochrony konserwatorskiej, naniesionych 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów i obszarów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie na obszarze Planu nie istnieją.

**§11. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu 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 ochronę terenów leśnych na obszarze Planu.
- 5) 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.
- 6) W ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej.
- 7) 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,
- 8) Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o ponadnormatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice własności.
  - 9) 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,
  - 10) 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, MN/UTL~~, RM oraz tereny R, na których dopuszcza się zabudowę zagrodową – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
    - b) tereny oznaczone symbolami MN/U – jako tereny na cele mieszkaniowo-usługowe,
    - c) 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.

**§12. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej Plan ustala:**

- 1) Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 53-62/7, 53-62/12, 53-62/14, 53-62/18, 53-62/33, 53-62/42, 53-62/82, 53-62/83, 53-62/108) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku Planu.
- 2) Ochrona zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 3) Stwierdza się, że na obszarze objętym Planem:
  - a) oprócz zabytków archeologicznych nie występują zabytki w rozumieniu obowiązujących przepisów,
  - b) 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 zieleń towarzyszącą niską i wysoką, minimalizującą negatywne skutki przyrodniczo-krajobrazowo-przestrzenne urbanizacji terenów obszaru Planu,
  - c) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Gminy Leoncin uchwała w sprawie jego utworzenia,
  - d) 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, 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. Dla terenów rozproszonej zabudowy zagrodowej w terenach rolniczych dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych i szczególnych. 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 źródeł 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 w liniach rozgraniczających ulic(dróg),
  - 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. Realizacja obiektów służących wytwarzaniu energii z odnawialnych źródeł energii dopuszczalna jest na obszarze Planu zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz ustaleniami Planu. Realizacja elektrowni wiatrowych dopuszczalna jest jedynie w formie przydomowych, indywidualnych źródeł energii towarzyszących zabudowie. Plan nie dopuszcza realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 40kW lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu większej niż 120kW i wysokości przekraczającej 11m od poziomu terenu.

2. Dopuszcza się na obszarze Planu lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych lub szczególnych z wyłączeniem terenów leśnych ZL oraz obszarów o glebach klas chronionych na terenach R, RM i Rz.
3. Plan dopuszcza prowadzenie uzbrojenia przez tereny funkcjonalne z wyłączeniem terenów leśnych ZL oraz obszarów o glebach klas chronionych na terenach R, RM i Rz.

**§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, że na obszarze Planu system komunikacji tworzą:**

- 1) drogi jezdne publiczne,
- 2) drogi jezdne wewnętrzne,
- 3) ścieżki rowerowe (nie wydzielane w Planie),
- 4) ciągi piesze (nie wydzielane w Planie).
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar Planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi powiatowej nr 2402W i drogi wojewódzkiej nr 575.
3. Ustala się, że układ komunikacji kołowej w obszarze objętym Planem tworzą drogi (ulice):
  - 1) KDG - drogi główne publiczne – 1-KDG (droga wojewódzka nr 575)
  - 2) KDZ - drogi zbiorcze publiczne – 2-KDZ (droga powiatowa nr 2402W),
  - 3) KDD - drogi dojazdowe publiczne – 3-KDD, 4-KDD, 5-KDD, 6-KDD, 7-KDD, 8-KDD, 9-KDD
4. Plan ustala obowiązującą klasyfikację ulic, funkcję w układzie, przebiegi, szerokość w liniach rozgraniczających w granicach dokładności Planu i zgodnie z jego legendą.
5. Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnodostępności wszystkich dróg, zarówno publicznych jak i wewnętrznych wyznaczonych Planem.

6. Plan ustala, że w ramach istniejących i projektowanych w Planie dróg powinny być wyznaczone i realizowane w miarę możliwości ciągi rowerowe w sposób wyodrębniony i wynikający z lokalnych uwarunkowań.
7. Plan ustala jako obowiązującą zasadę lokalizacji niezbędnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na obszarach własnych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.
8. **Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:**
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN/UTL i MN/U, zabudowy zagrodowej RM oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej realizowanej na terenach R – min. 2 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie,
  - 2) dla zabudowy usługowej w ramach terenów U i MN/U oraz usług podstawowych w ramach terenów MN, RM, oraz MN/U – 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, U, RM, MN/U, MN/UTL 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 działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:
  - a) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej MN/UTL – 14m
  - b) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej usług nieuciążliwych MN/U oraz zabudowy usługowej U – 16m
  - c) 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 zachowują możliwości inwestycyjne wynikające z ustaleń Planu oraz obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych.
  - d) 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 budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod inwestycje z zakresu:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN – 1000m<sup>2</sup>,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na terenach MN/U - 1000m<sup>2</sup>,
  - zabudowy usługowej na terenach U - 1000m<sup>2</sup>,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej na terenach MN/UTL - 1000m<sup>2</sup>,
  - dla pozostałych terenów Plan nie ogranicza minimalnej powierzchni działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości,

### **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: 12-MN, 15-MN, 18-MN, 21-MN, 24-MN, 27-MN, 29-MN, 31-MN, 38-MN, 46-MN, 54-MN, 58-MN) Plan ustala:**

- Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.
- Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdu wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń 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.
- Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
- W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>,
  - intensywność zabudowy – 0,0001 – maksymalna 0,5
  - maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych oraz usług podstawowych – 11m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - dla pozostałej zabudowy – 7m,
  - geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
    - spadek dachu od 20<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup> (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
  - 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 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- i) 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.
  - 6) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
    - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
    - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 8.
  2. Na części terenów 46-MN, 54-MN znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
  3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§18. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN/U (teren: 25-MN/U) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej, zabudowa usługowa, usługi w tym usługi podstawowe bytowe nieuciążliwe oraz rzemiosło.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędną do funkcjonowania nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze 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) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowie usługowej – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 – maksymalna 0,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 15m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - dla pozostałej zabudowy – 15m,
  - 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 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - i) 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.
- 6) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
  - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
  - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 8.
2. Na części terenu 25-MN/U znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§20. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN/UTL (tereny: 1-MN/UTL, 20-MN/UTL, 22-MN/UTL, 34-MN/UTL) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa letniskowa wolnostojąca.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdy wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzone zieleń 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 – minimalna 0,0001 - maksymalna - 0,4,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%.
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, letniskowych oraz usług podstawowych – 11m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla pozostałej zabudowy – 7m,
  - 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) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu
- 5) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
  - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,

- b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 8.

2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§21. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem U (teren: 50-U) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, usługi w tym usługi podstawowe bytowe nieuciążliwe oraz rzemiosło.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędne do funkcjonowania nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze 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) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowie usługowej – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 – maksymalna 0,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych – 15m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - dla pozostałej zabudowy – 15m,
  - 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 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - i) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu,
- 5) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
  - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
  - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 8.

2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§22. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem RM (tereny 9-RM, 14-RM, 16-RM, 30-RM, 32-RM) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – agroturystyka, w tym związana z jazdą konną, 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 urządzone zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.

- 3) 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 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 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 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
    - h) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu
  - 4) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową, letniskową i zagrodową z dopuszczeniem jej modernizacji, adaptacji i przekształceń na cele przewidziane Planem.
  - 5) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
    - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
    - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 8.
2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§23. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem R (tereny: 5-R, 11-R, 13-R, 17-R, 19-R, 23-R, 28-R, 33-R, 39-R, 40-R, 41-R, 43-R, 47-R, 55-R) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
- 2) Na terenach R, dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej.
- 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 0,3,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - 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) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.
- 5) W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
- a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
  - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 8.
2. Na części terenu 43-R znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§24. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem Rz (tereny: 2-Rz, 4-Rz, 6-Rz, 8-Rz, 26-Rz, 35-Rz, 37-Rz, 44-Rz, 49-Rz, 53-Rz) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze łąk, zieleni naturalnej, zadrzewień, zieleni śródpolnej i nadrzecznej,
  - 2) Na terenach Rz obowiązuje zakaz zabudowy budynkami,
  - 3) Nakazuje się utrzymanie i maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej oraz dopuszcza się naturalizację obszaru powodowaną sukcesją leśną.
  - 4) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
    - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 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. Na części terenu 49-Rz znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§25. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZL (tereny: 42-ZL, 45-ZL, 48-ZL, 51-ZL, 52-ZL, 56-ZL, 57-ZL) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny leśne i o charakterze leśnym,
  - 2) Na terenach ZL obowiązuje zakaz zabudowy,
2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§26. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem WS (tereny: 3-WS, 7-WS, 10-WS, 36-WS) Plan ustala:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, cieków i zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych, stałych i okresowych.
  - 2) Na terenach WS obowiązuje zakaz zabudowy budynkami,
2. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§27. 1. Na terenach komunikacyjnych komunikacji kołowej oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDG, KDZ, KDD Plan ustala:** Przeznaczenie terenów – tereny dróg (ulic).

2. Plan określa klasę poszczególnych odcinków dróg (ulic), szczegółowe parametry oraz zalecenia zgodnie z poniższą tabelą:

1	2	3	4	5	6	7
Lp.	Symbol terenu	Ulica - odcinek	Klasa drogi	Funkcja w sieci drogowej	Ustalenia szczegółowe	informacje
1.	1-KDG	DW 575 w granicach opracowania	główna	wojewódzka	Szerokość w liniach rozgraniczających 25m	Szerokość w istniejącym stanie własności ~18m wymagająca poszerzenia do szerokości zgodnej z warunkami technicznymi dla dróg klasy G
2.	2-KDZ	DP 2402W w granicach opracowania	zbiorcza	powiatowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 20m, w tym 10m na obszarze Planu na odcinku od 1-KDG do 5-KDD oraz 4m na obszarze Planu na odcinku od 5-KDD do pd. granicy Planu.	Projektowane poszerzenie do szerokości 20m,
3.	3-KDD	Istniejąca, przedłużenie drogi 2-KDZ w kierunku północnym	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	Projektowane poszerzenie do szerokości 10m
4.	4-KDD	Istniejąca, od drogi 3-KDD do wsch. granicy Planu	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	Projektowane poszerzenie do szerokości 10m
5.	5-KDD	Istniejąca, od drogi 2-KDZ do wsch. granicy Planu	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach 10m	Projektowane poszerzenie do szerokości 10m
6.	6-KDD	Istniejąca, pomiędzy terenami 46-MN i 54-MN	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	Projektowane poszerzenie do szerokości 10m
7.	7-KDD	Projektowana, od drogi 6-KDD w kierunku pd. do pd. granicy Planu i dalej w kierunku wsch. do wsch. granicy Planu	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	
8.	8-KDD	Projektowana, od drogi 6-KDD w kierunku pd. do pd. granicy Planu wzdłuż wschodniej granicy Planu	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	
9.	9-KDD	Projektowana, od drogi 7-KDD w kierunku wsch. do drogi 8-KDD	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	

3. Dla wszystkich dróg (ulic) wydzielonych ustaleniami Planu na obszarze Planu ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności dla ruchu kołowego oraz ruchu pieszego.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12m
5. Na części terenów 2-KDZ, 6-KDD, 9-KDD znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
6. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

#### **Rozdział IV**

##### **Przepisy końcowe**

**§28.** 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.

**§29.** 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 MN/U w wysokości 8%,
- 3) dla terenów MN/UTL w wysokości 8%,
- 4) dla terenów U w wysokości 8%,
- 5) dla terenów RM w wysokości 8%,
- 6) dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%.

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

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