

UCHWAŁA NR XLVIII/255/17

RADY GMINY LEONCIN

z dnia 13 grudnia 2017 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewniewice Folwarczne 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.2017.1875) oraz art.20 ust.1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2017.1073) wykonując ustalenia uchwały nr LXIX/348/14 z dnia 30 września 2014r. Rady Gminy Leoncin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewniewice Folwarczne gmina Leoncin, Rada Gminy Leoncin uchwala co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewniewice Folwarczne 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 jako granice opracowania na rysunku Planu w skali 1:2000 i obejmują w całości obręb wsi Gniewniewice Folwarczne.
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) granice stref ochrony konserwatorskiej wraz z numerami stanowisk archeologicznych,
 - 5) obiekty ujęte w ewidencji zabytków,
 - 6) 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) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778),
 - 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 szczególnych** - 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. Nr 75, poz. 690),
 - 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 2015.1422).
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) MN/UTL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej.

§5. Plan ustala ponadto przeznaczenie terenów:

- 1) R - tereny rolnicze;
- 2) Rz – tereny rolnicze łąk, zieleni naturalnej, zadrzewień, zieleni śródpolnej i nadrzecznej;
- 3) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) KDG, KDZ, KDD – tereny dróg publicznych.

§6. 1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami Rz, 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 oraz zespołów zadrzewień w tym zadrzewień śródpolnych z nakazem ochrony oraz z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z ich występowania.
- 4) Zasadę inwestycyjnego zagospodarowania obszaru budynkami o wysokości zróżnicowanej w zależności od funkcji jednak nie wyższymi niż 15,0m.
- 5) 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.
- 6) Charakter zabudowy na całym obszarze Planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, powinien być wtopiony w zieleni towarzyszącą kształtowaną z udziałem zieleni wysokiej.
- 7) 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 przesłami 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 nie inwestycyjnych nakazuje się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych bez cokołu.
 - f) Minimalna odległość ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy cieków wodnych – 3,0m.
- 8) Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.

- 9) 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 drogi publicznej klasy D ustalonej Planem.
- 10) 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.
- 11) Na obszarze Planu obowiązują odległości oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych.
- 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.

§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, 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 nie zakłócający 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 Plan ustala:
 - a) 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.
 - b) Na obszarze Planu, na terenie 18-MN, znajduje się obiekt, budynek mieszkalny, ujęty w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod numerem 1156 podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych szczególnych.
- 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 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 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 ciekі wodne płynące oraz urządzenia drenażskie objęte i nieobjęte ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi. Na terenach, na których występują: ciekі 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/UTL, RM, MN oraz tereny R, na których dopuszcza się zabudowę zagrodową – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 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.

§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 53-61/50, 53-61/144, 53-61/145, 53-61/146, 53-61/147, 53-61/148, 53-61/149, 53-62/18, 53-62/37, 53-62/107) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku Planu.
- 2) Plan ustala ochronę zabytku osadnictwa holenderskiego z 1926r., budynku mieszkalnego, znajdującego się na terenie 18-MN, ujętego w ewidencji wojewódzkiej pod numerem 1156, oznaczonego na rysunku Planu.
- 3) Stwierdza się, że na obszarze objętym Planem:
 - a) 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.
 - 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, rozbudowywany w miarę potrzeb z wykorzystaniem ujęcia wody w Wincentówku oraz ewentualnych nowych ujęć wody na terenie Gminy Leoncin. Dla nowo realizowanej 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 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 szczególnych z wyłączeniem obszarów o glebach klas chronionych na terenach R, RM i Rz.
3. Plan dopuszcza prowadzenie uzbrojenia przez tereny funkcjonalne z wyłączeniem 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 (nie wydzielane w Planie),
- 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. 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, publicznych 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 w ramach terenów MN i MN/UTL 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 usług podstawowych w ramach terenów MN – min. 2 miejsca do parkowania na każde 100m² 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, 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 nowotworzonych 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) 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.
 - 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°-90° 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°-90°.
 - b) Dla pozostałych nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien mieścić się w przedziale 30°-90°.
- 12) Plan określa minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych pod inwestycje z zakresu:
 - a) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN – 1000m²,

- b) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej na terenach MN/UTL - 1000m²,

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: 18-MN, 25-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 urządzone zieleni 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 nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000m²,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 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,
 - dla pozostałej zabudowy – 7m,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 20° do 45° (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, 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 18-MN, 25-MN znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
3. Na terenie 18-MN znajduje się obiekt zabytkowy, budynek mieszkalny ujęty w ewidencji wojewódzkiej pod numerem 1156 podlegający ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
4. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§18. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN/UTL (teren: 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, 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.
- 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 nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000m²,
 - b) intensywność zabudowy – minimalna 0,0001 - maksymalna - 0,4,
 - 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, letniskowych oraz usług podstawowych – 11m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla pozostałej zabudowy – 7m,
 - f) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 20^o do 45^o (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.

§19. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem RM (tereny 15-RM, 16-RM, 19-RM, 20-RM, 27-RM, 28-RM, 29-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 urządzona 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 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° do 45° (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
- 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. 9.

2. Na części terenów 15-RM i 27-RM 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 R (tereny: 1-R, 3-R, 6-R, 13-R, 17-R, 21-R, 24-R, 26-R) Plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
 - 2) Na terenach 13-R, 17-R, 21-R i 24-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 udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 11m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
 - spadek dachu od 20° do 45° (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 terenów 21-R, 24-R, 26-R znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
 3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§21. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem Rz (tereny: 2-Rz, 4-Rz, 5-Rz, 8-Rz, 10-Rz, 12-Rz, 22-Rz, 30-Rz, 31-Rz, 32-Rz, 33-Rz, 36-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 udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni 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. Na części terenów 22-Rz, 31-Rz znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
 3. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

§22. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem WS (tereny: 7-WS, 9-WS, 11-WS, 14-WS, 23-WS, 35-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.

§23. 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	Ustalenia - 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.	Projektowane poszerzenie do szerokości 20m, po 10m w sołectwach Gniewniewice Folwarczne i Nowe Gniewniewice
3.	3-KDD	Istniejąca, przedłużenie drogi 2-KDZ w kierunku północnym	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m, w tym 5m na obszarze Planu.	Projektowane poszerzenie do szerokości 10m, po 5m w sołectwach Gniewniewice Folwarczne i Nowe Gniewniewice

3. Dla wszystkich dróg (ulic) wydzielonych ustaleniami Planu na obszarze Planu ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności dla ruchu kołowego oraz ruchu pieszego.
4. Na części 2-KDZ znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §12 Planu.
5. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

Rozdział IV **Przepisy końcowe**

§24. 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.

§25. 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/UTL w wysokości 8%,
- 3) dla terenów RM w wysokości 8%,
- 4) dla pozostałych terenów ustala się stawkę 1%.

§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.

Przewodniczący Rady Gminy
Arkadiusz Kiełbasiński

Załącznik nr 2

Do uchwały Nr XLVIII/255/17 Rady Gminy Leoncin
z dnia 13 grudnia 2017 roku

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewniewice Folwarczne gmina Leoncin

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia		uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29.08.2017r.	Bogusław Michałowski Gniewniewice Folwarczne 20 05-155 Leoncin	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodziną	Dz. nr ew. 27/4 oraz część 75	R – tereny rolnicze		+			Uwaga uwzględniona na terenach, na których nie występują gleby chronione.
2	20.09.2017r.	Ewa Pawłowska ul. Partyzantów 73 05-155 Leoncin	Zachować możliwość dojazdu po działce nr ew. 17. Uwaga dot. możliwości lokalizacji na działce zabudowy jednorodzinnej w studium czego nie uwzględniono w MPZP.	Dz. nr ew. 17 (droga), 18/3	R – tereny rolnicze, RM – tereny zabudowy zagrodowej		+			Uwaga uwzględniona częściowo. Zapewniono dojazd poprzez wyznaczenie linii zabudowy.

..... (podpis Wójta).....

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Arkadiusz Kiebasinski

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI GNIEWNIEWICE FOLWARCZNE – GMINA LEONCIN**

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLVIII/255/17 Rady Gminy Leoncin
z dnia 13 grudnia 2017 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015.199 z dn. 10.02.2015 z późn..zm.) oraz art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U 2015.1515 z dn. 01.10.2015 z późn..zm.) i art. 111 ust. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2013.885 z dn. 05.08.2013 z późn..zm.) Rada Gminy Leoncin rozstrzyga co następuje:

L.p	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej	Sposób realizacji		Odpowiedzialni za realizację:	Zasady finansowania				
		Forma:	Tryb:		Prognozowane źródła finansowania:	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania:			
1.	Drogi publiczne	Wykup, pozyskanie terenu	1, 2	1, 4	1. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami 2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków 3. zgodnie z wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy 4. zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych 5. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 6. inne	1. dochody własne gminy 2. środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego 3. dotacje, w tym dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska 4. kredyty i pożyczki komercyjne 5. kredyty i pożyczki preferencyjne 6. obligacje komunalne 7. prywatyzacja majątku komunalnego 8. nadwyżki budżetu z lat poprzednich 9. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 10. inne	1. właściciele nieruchomości 2. fundacje i organizacje wspomagające 3. inwestorzy zewnętrzni 4. inne 5. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rolnymi Skarbu Państwa		
		budowa						1, 5, 6	1, 9, 10
2.	Pozostałe	budowa	2	1, 3	1. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami 2. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków 3. zgodnie z wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 ww. ustawy 4. zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych 5. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 6. inne	1. dochody własne gminy 2. środki własne przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego 3. dotacje, w tym dotacje lub subwencje udzielane przez instytucje dysponujące środkami finansowymi na inwestycje infrastrukturalne i ochrony środowiska 4. kredyty i pożyczki komercyjne 5. kredyty i pożyczki preferencyjne 6. obligacje komunalne 7. prywatyzacja majątku komunalnego 8. nadwyżki budżetu z lat poprzednich 9. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 10. inne	1. właściciele nieruchomości 2. fundacje i organizacje wspomagające 3. inwestorzy zewnętrzni 4. inne 5. zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rolnymi Skarbu Państwa		
		wodociągi	2	1, 2, 3				1, 3, 9	1, 2, 3, 4
		kanalizacja	2	1, 2, 3				1, 2, 3, 4, 9	1, 2, 3, 4
		budowa	1, 2	1, 3, 4	4, 5, 6	1, 2, 3, 4, 9	1, 2, 3, 4		

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewniewice Folwarczne gmina Leoncin

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewniewice Folwarczne gmina Leoncin sporządzono w związku z realizacją Uchwały nr LXVI/348/14 z dnia 30 września 2014. Rady Gminy Leoncin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewniewice Folwarczne gmina Leoncin. Projekt planu wraz z niezbędną dokumentacją został wykonany zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073) oraz ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2017.1405)

Polityka przestrzenna, określona ustaleniami planu, nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Leoncin nr XLVIII/232/13 z dnia 17 kwietnia 2013r. W Gminie Leoncin, po uchwaleniu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin, nie dokonano analizy, o której mowa w Art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznając uchwalone studium za aktualne przystąpiono do opracowywania kolejno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wsi-obrębów wskazanych do opracowania w obowiązującym studium.

Granice obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewniewice Folwarczne gmina Leoncin obejmują obszar całości obrębu wsi Gniewniewice Folwarczne. Celem Planu jest stworzenie możliwości ekorozwoju obszaru sołectwa Gniewniewice Folwarczne z zapewnieniem ochrony istniejących w obszarze planu wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynie pozytywnie na finanse publiczne i budżet gminy. Wskazanie nowych terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej pozytywnie wpłynie na możliwość osiedlania się nowych mieszkańców (podatników). Potrzeby inwestycji celu publicznego takie jak drogi gminne oraz rozwój infrastruktury realizowane w gminie ze względu na jej rozwój przestrzenny (w oparciu o procedurę wydawania decyzji o warunkach zabudowy) ulegną uracjonalnieniu. Realizacja tych inwestycji następuje obecnie sukcesywnie.

Zawartość merytoryczna przedmiotowej uchwały, rozstrzygnięcia planistyczne oraz procedura jej opracowania-przygotowania jest zgodna i przebiegała zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi. Integralną częścią planu jest Rysunek planu miejscowego, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w wymaganym przepisami zakresie. Podlegał on wyłożeniu do wglądu publicznego. W trakcie wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W wyznaczonym prawem terminie wyłożenia zostały złożone do projektu planu dwie uwagi. Obie uwagi zostały uwzględnione jedynie częściowo ze względu na położenie terenów w obszarze gleb

chronionych. Załącznik nr 2 do projektu przedkładanej uchwały zawiera nieuwzględnione uwagi wniesione do projektu Planu w trakcie wyłożenia celem rozstrzygnięcia ich przez Radę Gminy.

Zgodnie z wymaganiami Art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu niniejszej uchwały dołączam załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W związku z powyższym, po spełnieniu procedury prawnej przedkładam, celem uchwalenia, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gniewniewice Folwarczne gmina Leoncin.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Arkadiusz Klebasiński