

**UCHWAŁA NR VI / 40 / 07
RADY GMINY LEONCIN
z dnia 25 kwietnia 2007 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Stare Polesie.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt .5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą Nr XV/3/2002 Rady Gminy Leoncin z dnia 26 lutego 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Rada Gminy Leoncin, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leoncin”, postanawia co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Polesie.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - a) część tekstowa, stanowiąca treść uchwały.
 - b) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 - c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
 - d) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.
3. Granice planu, pokrywające się z granicami obrębu geodezyjnego wsi Stare Polesie oznaczone są na rysunku planu.

§ 2

Niniejsza uchwała składa się z dziewięciu rozdziałów:

- I. Postanowienia ogólne;
- II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
- III. Zasady podziału i scalania nieruchomości;
- IV. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- V. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
- VI. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- VII. Zasady obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej;
- VIII. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;
- IX. Ustalenia końcowe.

§ 3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 niniejszej uchwały;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
6. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu; wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

7. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
8. **dostęp do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
9. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na działce budowlanej na danym terenie – nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
10. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na działce budowlanej na danym terenie – nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
11. **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, służące przede wszystkim zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy;
12. **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie są usługami nieuciążliwymi w rozumieniu niniejszej uchwały;
13. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone rysunku planu linie określające najmniejsze dopuszczalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni;
14. **budynkach adaptowanych** - należy przez to rozumieć budynki, które zachowuje się bez zmiany istniejącej formy, a dopuszcza się zmianę funkcji określonej w planie;
15. **budynkach modernizowanych** - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku;
16. **budynkach rozbudowywanych** - należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę;

17. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
18. **urządzeniach infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych** - należy przez to rozumieć sieć instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z funkcjonowaniem tych sieci na wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenie;
19. **proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłe wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłe biomasę itp.;
20. **urządzeń komunikacji kołowej i pieszej dla potrzeb lokalnych** - należy przez to rozumieć komunikację wewnętrzną łącznie z miejscami postojowymi dla potrzeb obsługi terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
21. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych

§ 4

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 plan ustala:
 - a) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia zawarte na rysunku planu,
 - b) zasady podziału terenów na działki,
 - c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - d) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - f) zasady zagospodarowania tymczasowego terenów objętych planem,
 - g) określenie stawek procentowych, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu.

§ 5

Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

1. granic obszaru objętego planem;
2. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów;
3. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4. zasięgu stref ochrony konserwatorskiej - stanowisk archeologicznych.

ROZDZIAŁ II

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 6

1. Plan ustala następujące przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych - **RM**,
 - c) tereny zabudowy turystycznej i pensjonatowej – **UT,MN**,
 - d) tereny usług - **U**,
 - e) tereny rolnicze - **R**,
 - f) tereny lasów - **ZL**,
 - g) tereny przeznaczone do zalesienia - **R/ZL**,
 - h) tereny wód powierzchniowych - **WS**,
 - i) tereny dróg publicznych - **KD**,
 - j) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
2. Kolejny numer przed symbolem funkcji terenu oznacza odrębny kompleks.

§ 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

4 MN	- pow. ok. 1,15 ha
6 MN	- pow. ok. 0,65 ha
7 MN	- pow. ok. 0,30 ha
10 MN	- pow. ok. 3,00 ha
15 MN	- pow. ok. 0,25 ha
20 MN	- pow. ok. 0,90 ha
21 MN	- pow. ok. 0,25 ha
22 MN	- pow. ok. 0,90 ha
24 MN	- pow. ok. 0,50 ha

25 MN	- pow. ok. 0,55 ha
26 MN	- pow. ok. 0,40 ha
27 MN	- pow. ok. 0,70 ha
28 MN	- pow. ok. 0,30 ha
29 MN	- pow. ok. 0,45 ha, ustala się

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów dla usług łączonych z funkcją mieszkaniową (w budynkach wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne) lub na odrębnych działkach jako samodzielne usługi,
 - b) budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
3. Uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
4. Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Adaptacje istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej.
6. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
7. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy letniskowej.
8. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych konieczność zachowania powierzchni minimalnej 1000 m².
9. Minimalna szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej – 20 m, dla zabudowy z funkcją usługową - 25 m.
10. Na istniejących działkach o szerokości poniżej 18 m dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego na granicy działki.
11. Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej (gminnej) bezpośredni lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z rysunkiem i ustaleniami § 11.
12. Wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem (o wysokości kalenicy do ok. 11,0 m nad poziom terenu) oraz towarzyszącej zabudowy

gospodarczej - parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową (o wysokości kalenicy do ok. 8,0 m nad poziom terenu).

13. Dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45° .
14. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 60% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej – minimum 40%.
15. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych należy zlokalizować w granicach wyznaczonych terenów.
16. Działania inwestycyjne na wyznaczonych terenach muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 20 niniejszej uchwały.
17. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu.
18. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **MN** ustala się w wysokości 8 %.

§ 8

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 RM	- pow. ok. 0,10 ha
2 RM, MN	- pow. ok. 2,00 ha
3 RM, MN	- pow. ok. 4,45 ha
5 RM, MN	- pow. ok. 3,15 ha
8 RM, MN	- pow. ok. 2,00 ha
9 RM, MN	- pow. ok. 0,75 ha
11 RM, MN	- pow. ok. 1,05 ha
12 RM, MN	- pow. ok. 1,05 ha
13 RM, MN	- pow. ok. 1,50 ha
14 RM, MN	- pow. ok. 1,00 ha
16 RM, MN	- pow. ok. 1,15 ha
17 RM, MN	- pow. ok. 0,95 ha

- 18 RM** - pow. ok. 0,15 ha
19 RM - pow. ok. 0,30 ha, ustala się

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszaną: zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren.
3. Wyklucza się realizację obiektów, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i usługową.
5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
6. W uzasadnionych gospodarczo przypadkach dopuszcza się możliwość powstawania nowych siedlisk o wielkości dostosowanej do profilu produkcyjnego gospodarstwa.
7. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych konieczność zachowania powierzchni minimalnej 1000 m².
8. Minimalna szerokość gruntu nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej – 20 m.
9. Na istniejących działkach o szerokości poniżej 18 m dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego na granicy działki.
10. Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej (gminnej) bezpośredni lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z rysunkiem i ustaleniami § 11.
11. Wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem (o wysokości kalenicy do ok. 11,0 m nad poziom terenu) oraz na działkach zabudowy jednorodzinnej - towarzyszącej zabudowy gospodarczej - parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową (o wysokości kalenicy do ok. 8,0 m nad poziom terenu).
12. Dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°.

13. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 60% powierzchni działki.
14. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych należy zlokalizować w granicach wyznaczonych terenów.
15. Działania inwestycyjne na wyznaczonych terenach muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 20 niniejszej uchwały.
16. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu.
17. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **RM i RM, MN** ustala się w wysokości 8 %.

§ 9

Dla terenu zabudowy turystycznej i pensjonatowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **23 UT, MN** - pow. ok. 2,35 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę pensjonatową i turystyczną.
2. Przy zagospodarowaniu terenu należy wykorzystać istniejące, położone we wschodniej części terenu, na obszarze ok. 0,9 ha naturalne elementy przyrodniczo – krajobrazowe: zbiorniki wodne i zadrzewienia, bez możliwości zainwestowania kubaturowego.
3. Możliwość realizacji obiektów parterowych z poddaszem użytkowym (o wysokości kalenicy do ok. 11,0 m nad poziom terenu), tworzących zespół mieszkalno – pensjonatowy z usługami – w zachodniej części wyznaczonego terenu.
4. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów należy zlokalizować w granicach wyznaczonego terenu.

5. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.
6. Działania inwestycyjne na wyznaczonym terenie muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 20 niniejszej uchwały.
7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **UT,MN** ustala się w wysokości 8 %.

§ 10

Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na urządzenie drogi powiatowej oznaczonej symbolem: **KD 1**.
2. Przeznaczenie pasa terenu **1 KD** o szerokości 16,0 m (w liniach rozgraniczających) uwzględniającego poszerzenie drogi powiatowej biegnącej przez wieś Polesie Stare.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających dróg gminnych oznaczonych symbolami **2 KD - 6 KD** – 10,0 – 12,0 m.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
 - a) od strony drogi powiatowej w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni
 - b) od strony dróg gminnych - 5 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy i teren drogi, a dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
5. Dla terenów położonych przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi (z wyłączeniem dojazdów o dopuszczalnej szerokości 6,0 m).
6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg ścieżek rowerowych i pieszych oraz elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie stanowią będą zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego

7. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

§ 11

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **7 - 13 KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na urządzenie dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**.
2. Szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m (zgodnie z rysunkiem planu). Dojazd do max. 3 działek dopuszcza się o szerokości 6 m.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowoprojektowanej i modernizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy.
4. Na terenach zabudowanych dopuszcza się linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
5. Dla terenów położonych przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi.

§ 12

Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki, pastwiska i nieużytki.
2. Na terenach **R** ustala się lokalizację:
 - a) obiektów związanych z hodowlą i produkcją rolną (w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości powyżej 1,0 ha),
 - b) zbiorników wodnych związanych z potrzebami rolnictwa lub gospodarki rybackiej,
 - c) urządzeń melioracji i małej retencji oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
 - d) zalesień najłagodniejszych gleb i nieużytków,
 - e) terenów zieleni, ogrodów działkowych i urządzonych ciągów spacerowych,
 - f) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - g) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

§ 13

Dla terenu Kanału Kromnowskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie pod wody śródlądowe.
2. Ogrodzenia i obiekty budowlane mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od kanału w liniach rozgraniczających.
3. Ustala się konieczność utrzymania drożności kanału. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej kanału należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.

§ 14

Dla terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/ZL** ustala się:

1. Zalesianie wyznaczonych terenów odbywać się winno zgodnie z zasadami określonymi w projekcie planu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego.
2. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **R/ZL** ustala się w wysokości 8 %.

ROZDZIAŁ III

Zasady podziału i scalania nieruchomości

§ 15

Plan ustala na całym obszarze:

1. Podział działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowych działek i szerokości nie jest sprzeczna z ustaleniami dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie terenu dla potrzeb komunikacyjnych.
2. Działki budowlane, powstałe w wyniku podziału lub scalania działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielania działek budowlanych przed docelowym wydzieleniem dróg wewnętrznych, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
4. Przy podziale na działki budowlane należy uwzględnić konieczność zapewnienia dojazdu do użytków rolnych, poprzez wydzielony dojazd o szerokości min. 6,0 m lub zapewnienie służebności przejazdu i przejścia.

ROZDZIAŁ IV

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 16

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe,
3. wymagania ochrony przyrody,
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
6. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
8. wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 17

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia ogrodzeń, oświetlenia ulic, uzupełnienia zieleni.

2. Przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczegółowymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń.

ROZDZIAŁ V

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 18

1. Ustala się tereny publicznych dróg dla realizacji lokalnych celów publicznych;
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych.

ROZDZIAŁ VI

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 19

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

1. zakaz lokalizacji przedsięwzięć (instalacji) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska –

z uwagi na sąsiedztwo miejscowości z terenem Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 – PLC 140001 Puszcza Kampinoska,

2. zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
3. zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenami, w obrębie których one powstają, (uciążliwość w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny),
4. obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
5. ochronę istniejących cieków wodnych z otaczającym drzewostanem i użytkami zielonymi (w szczególności Kanału Kromnowskiego) jako ciągów ekologicznych o znaczeniu regionalnym i lokalnym, bez prawa zabudowy,
6. ochronę istniejących rowów i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych,
7. możliwość odtworzenia retencji wodnej poprzez budowę jazu na Kanale Kromnowskim (km 22+450) mającego na celu spowolnienie odpływu powierzchniowego,
8. ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych,
9. ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu,
10. obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością (w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie),
11. zakaz realizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż 20,0 m od Kanału Kromnowskiego oraz 5,0 m od korony rowów melioracyjnych,
12. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%

- b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 40%.

§ 20

W zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu ustala się:

1. Ochronę obiektów zabytkowych, znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: chałupa we wsi Stare Polesie nr 22. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące tego obiektu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
2. Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 53-61/5, 15, 37, 39, 42, 46, 54, 114, 115, 117, 118, 119; 54-63/14, 17, 18, 22, 25, 26, 30 i 31) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami właściwych stanowisk archeologicznych.
Na obszarze ww. stref ustala się:

- a) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- b) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- c) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- d) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;

ROZDZIAŁ VII

Zasady obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21

Zasady obsługi komunikacji

1. Powiązania zewnętrzne poprzez drogę powiatową klasy L (lokalna) nr 01609 relacji Nowiny – Leoncin - Grochale Stare oznaczona 1KD.

2. Układ drogowy wsi stanowią drogi gminne 2KD do 6KD oraz wewnętrzne drogi dojazdowe 7KDW do 13KDW.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających dróg gminnych na obszarze wsi - 10,0 m.
4. Szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (dojazdowych do działek) ustala się na minimum 8,0 m. Dojazd do max trzech działek dopuszcza się drogę o szerokości 6,0 m.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
 - a) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy,
 - b) od strony dróg gminnych i dróg wewnętrznych - 5 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy i teren drogi.
6. Dla terenów położonych przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi (z wyłączeniem dojazdów o dopuszczalnej szerokości 6,0 m).
7. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych należy lokalizować w granicach wyznaczonych terenów.
8. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.
9. Ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu z ich zarządcą.

§ 22

Zasady obsługi infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę (w tym do celów przeciwpożarowych) docelowo z wodociągu wiejskiego. Do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej.
3. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywóz wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków alternatywnie biologiczne przydomowe oczyszczalnie ścieków bytowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe, na terenach własnych działek, nie powodujące zalania terenów przyległych.
5. Obowiązek ujmowania wód opadowych w indywidualne systemy kanalizacji deszczowej z terenów zabudowy usługowej lub produkcyjnej i oczyszczanie tych wód w granicach własnych nieruchomości.
6. Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach i wywóz na wyznaczone dla potrzeb gminy międzygminne składowisko odpadów w Zakroczymiu, w sposób i na zasadach określonych indywidualnie przez służby komunalne.
7. W granicach wyznaczonych terenów mieszkaniowych należy urządzić miejsca do selektywnego składowania odpadów (włączone do gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi).
8. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii.
9. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących na terenie wsi linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami zarządcy sieci.
10. Na terenach objętych planem zakłada się możliwość rozbudowy sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/NN na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny. Zaleca się realizację kablowej sieci NN.
11. Zaopatrzenie w gaz ziemny docelowo sieciami średniego ciśnienia od przyszłej stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia. Rozwiązania techniczne muszą być poprzedzone opracowaniem programowej koncepcji gazyfikacji gminy (wskazanie optymalnych przestrzennie i ekonomicznie rozwiązań).
12. Dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu.
13. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić pod ziemią, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg. Dopuszcza się możliwość

realizacji sieci w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ VIII

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

§ 23

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ IX

Ustalenia końcowe

§ 24

Dla terenów objętych planem utrzymuje się ważność decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydanych przed uchwaleniem niniejszego planu.

§ 25

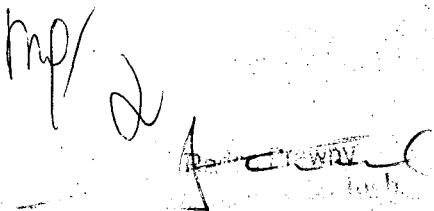
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy


Antoni Gruszka



Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr VI/40 /07
Rady Gminy Leoncin
z dnia 25 kwietnia 2007 r

Po wyłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Polesie gmina Leoncin wpłynęła 1 uwaga do niniejszego planu, która została uwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy


Antoni Gruszka

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr VI / 40 / 07
Rady Gminy Leoncin
z dnia 25 kwietnia 2007

Zadania z zakresu infrastruktury technicznej np. wodociąg, kanalizacja sanitarna, gaz ziemny realizowane będą ze środków własnych gminy przy udziale dotacji z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, środków unijnych.

Wysokość oraz zasady dotacji określone zostaną przez podmioty dotujące.

Przewodniczący Rady Gminy


Antoni Gruszka

2

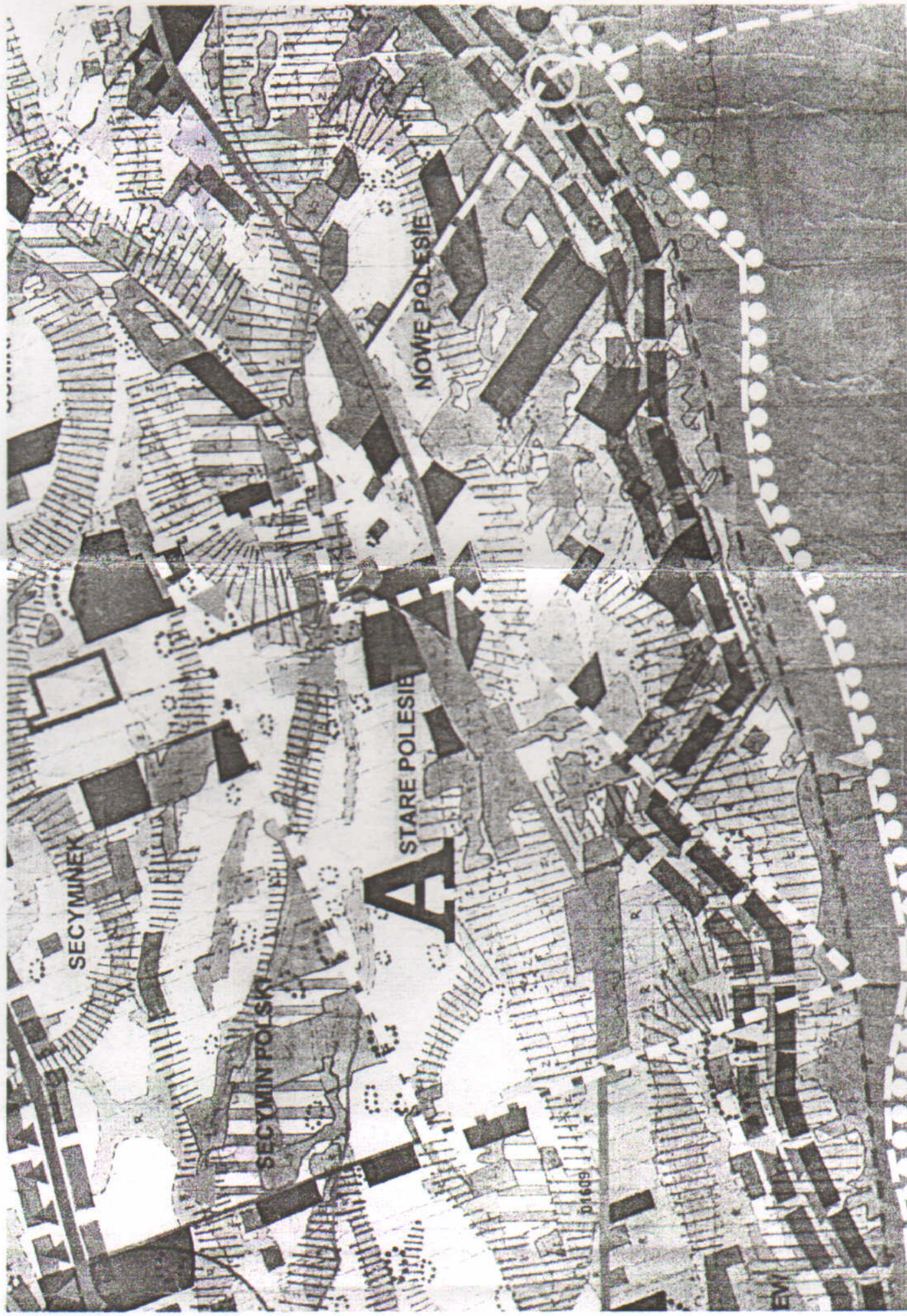
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI STARE POLESIE Gmina LEONCIN RYSUNEK PLANU



skala 1 : 20 000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



granica terenu objętego planem

- istniejące rezerwy przyrody
- projektowany rezerwat przyrody
- granice obszaru do podwyższenia reżimu ochronnego (proj. park krajobrazowy i zespół przyr. - krajobrazowy)
- osłone zwierzyzny - strefy czyste
- obszary stref archeologicznych

UŻYTKOWANIE TERENÓW

- Osadnictwo i gospodarka
- skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- uzupełnienie, modernizacja, przekształcenia
- tereny istniejącego zamieszkania produkcyjno - usługowego - uzupełnienie, modernizacja, przekształcenia
- tereny budownictwa kelniskowego - modernizacja, przekształcenia
- tereny preferowane pod zamieszkanie mieszkaniowo - usługowe - kelniskowe
- tereny preferowane pod zamieszkanie usługowe

- ### OZNACZENIA:
- #### STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE
- strefa zamieszkania i rozwoju gospodarczego
 - strefa rozwoju funkcji rolno - leśnych, osadnictwa i rekreacji
 - strefy ochrony watorów przyrodniczo - krajobrazowych
 - C 1 - Kampinoski Park Narodowy
 - C 2 - międzywale Wlepy

- #### OBZARY O INDYWIDUALNYCH CECHACH I SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- granica Kampinoskiego Parku Narodowego
 - obszary ochronny ściek
 - obszary ochronny cząstkowy
 - granica strefy KPM

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- #### Środowisko przyrodnicze i kulturowe
- główne kierunki powiązań ekologicznych
 - lokalne ciągi powiązań przyrodniczych
 - pomniki przyrody (istniejące i projektowane)
 - muzeum przyrodnicze
 - punkt informacji przyrodniczej
 - ośrodek introdukcji rybia
 - wał przeciwpowodziowy
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - stanowiska archeologiczne postuluwane do wpisania do rejestru zabytków
 - pozostałe stanowiska archeologiczne
 - pozostałości po smolarniach

- punkt widokowy
 - droga wojewódzka (szlak turystyki motorowej) i planowane obojęcia na drodze wojewódzkiej
 - drogi powiatowe
 - główne drogi gminne
 - stacja paliw
 - istniejące i projektowane ścieżki rowerowe
 - szlaki turystyki pieszej
 - projektowane przeprawy przez rz. Wisłę
- #### Infrastruktura techniczna
- stacja uzdatniania wody
 - oczyszczalnia ścieków
 - automatyczna centrala telefoniczna
 - strefa ochronna strzelnicy garnizonowej w Kazuniu Nowym

- #### Rolnictwo i środowisko przyrodnicze
- tereny preferowane pod zamieszkanie usługowe bezkubaturowe
 - tereny preferowane pod zamieszkanie produkcyjno - usługowe
 - grunty orne o II - IV klasie bonitacyjnej
 - grunty orne o niższych klasach bonitacyjnych
 - tereny użytków zielonych o II - IV klasie bonitacyjnej
 - tereny użytków zielonych o niższych klasach bonitacyjnych
 - tereny nieużytków rolniczych
 - teren specjalistycznej produkcji zwierzęcej
 - tereny lasów i zadrzewień
 - tereny planowanych doleśien
 - tereny wód otwartych

- miejscowości o historycznych układach przestrzennych
 - omliatcze czynne
 - omliatcze nieczynne, miejsca poczemtame, mogiły (II - z okr. II w św. R - rzym - kat. K - kolonistów)
 - miejsca pamięci narodowej
 - miejscowości preferowane do rozwoju agroturystyki przez adaptację na te cele istniejącej zabudowy
 - miejsca o korzystnych warunkach dla budowy (odbudowy) obiektów małej retencji wód powierzchniowych
- #### Turystyka, komunikacja
- turystyczny ośrodek obsługi
 - węzeł turystyczny
 - punkt informacji turystycznej
 - główne wejścia ruchu turystycznego na teren KPN
 - ośrodki buforowo - recepcyjne