

UCHWAŁA NR VII/55/19

RADY GMINY LEONCIN

z dnia 20 marca 2019r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Leoncin i Wincentówek gmina Leoncin

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/148/16 Rady Gminy Leoncin z dnia 21 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Leoncin i Wincentówek gmina Leoncin, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leoncin” zatwierdzonym uchwałą nr XLVIII/232/13 Rady Gminy Leoncin z dnia 17 kwietnia 2013 r.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Leoncin i Wincentówek gmina Leoncin, zwany dalej „planem”;

2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy, od wschodu, od zachodu i od południa granica obrębu Leoncin i Wincentówek;

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;

4. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN-U**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczony symbolem: **MNL**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usług oświaty oznaczony symbolem: **MN-UO**;
- 6) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 7) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem: **UP**;
- 8) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem: **UKr**;
- 9) teren zabudowy usług oświaty oznaczony symbolem: **UO**;
- 10) teren zabudowy usług bezpieczeństwa publicznego oznaczony symbolem: **UBp**;
- 11) teren zabudowy usług łączności oznaczony symbolem: **UŁ**;
- 12) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem: **US**;
- 13) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równorzędną zabudową usługową oznaczony symbolem: **P-U**;
- 14) teren rolniczy oznaczony symbolem: **R**;
- 15) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- 16) teren cmentarza oznaczony symbolem: **ZC**;
- 17) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: **ZP**;
- 18) teren zieleni krajobrazowej oznaczony symbolem: **ZK**;
- 19) teren rowów melioracyjnych oznaczony symbolem: **WSR**;
- 20) teren obsługi publicznego transportu zbiorowego oznaczony symbolem: **KZO**;
- 21) teren komunikacji samochodowej – parking powierzchniowy oznaczony symbolem: **KSp**;
- 22) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**;
- 23) teren ciągu pieszo – rowerowego oznaczony symbolem: **KPR**;
- 24) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 25) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;
- 26) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW**;
- 27) teren infrastruktury wodociągowej oznaczony symbolem: **IW**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 8) granica strefy potencjalnego oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 9) granica stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) obiekt zabytkowy wskazany do ochrony.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia;
- 2) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 3) granica Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 4) granica otuliny KPN,
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150;
- 7) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału;
- 8) granica obrębów miejscowości Leoncin i Wincentówek.

§ 4.

1. Ilekczo w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 2) **„nieprzekraczalna linia zabudowy”** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **„nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu”** należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 2, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **„przeznaczenie podstawowe”** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **„przeznaczenie uzupełniające”** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) **„teren”** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 7) **„udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej”** należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **„usługi nieuciążliwe”** należy przez to rozumieć: działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **„usługi publiczne”** należy przez to rozumieć: budynki przeznaczone na potrzeby administracji publicznej, kultury, sportu, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5.

1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego i garażowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
- 5) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich.

- 6) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i wiat – 5 m.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się stosowanie fundamentów punktowych lub podmurówek niewystających ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówkach w formie otworów o średnicy min. 12 cm i rozstawie maks. co 1,5 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu oraz zachowanie prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej ustala się na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN, MNL** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **MN/U, MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) **ZP, US** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - d) **UO, MN-UO** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

- 1) wskazuje się granicę obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego zgodnie z rysunkiem planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN-UO, IW** – 1000 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem **UŁ** - 800 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami: **MNL, MN/U, MN-U, UP, U** – 1.200 m²;
 - d) minimalna powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem **UO, UBp**: 1500 m²;
 - e) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami: **US, UKr, P-U** - 2000 m²;
 - f) minimalna powierzchnia działki dla pozostałych terenów: 10 m²;
 - g) minimalna szerokość frontu działki : 20 m;
 - h) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰.
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oznaczone symbolami: **KDZ, KDD**;
 - b) ustala się że ul. Partyzantów realizuje powiązania ponadlokalne;
 - c) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg na który składają się drogi i ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolami: **KDZ, KDD, KDW, KPJ**.
- 2) dopuszcza się komunikację zbiorową w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 3) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i komunikacji pieszo-jezdnej;
- 4) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania, w tym miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) 25 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni usług administracji, oświaty, łączności, usług kultu religijnego i biur oraz usług związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni usług handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- d) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- e) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- f) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
 - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

5) ustala się:

- a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej o szerokościach minimum:
 - 6 m dla dojazdu od 1 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.
- b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach mieszkaniowych o promieniu minimum – 6 m.

6. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych, dojazdowych i wewnętrznych oraz komunikacji pieszo-jezdnej;
- c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób niekolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **ZL**;
- d) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
- e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących.

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju min. Ø 90;
- b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza;
- c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych.

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju min. Ø 110;
- b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub zbiorników retencyjnych;
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min. Ø 150.

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;

- b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltanicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju min. \varnothing 32;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych.
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) na terenach **MN, MN/U, MNL, MN-U, MN-UO** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz miejskich przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg wewnętrznych i dojazdów;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

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

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) lokali usług nieuciążliwych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,4.
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;

- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren **34.MN** częściowo znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenach: **4.MN, 6.MN, 14.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 29.MN, 30.MN, 33.MN, 38.MN, 39.MN** (stanowiska archeologiczne nr ewid. 53-62/36, 53-62/6, 53-62/76, 53-62/77, 53-62/74, 53-62/73, 53-62/72, 53-62/71, 53-62/10, 53-62/11, 53-62/28, 53-62/62, 53-62/61, 53-62/54, 53-62/53, 53-62/52) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny: **8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 24.MN, 26.MN, 27.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m.
- 2) tereny: **28.MN** w całości i **26.MN, 27.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 39.MN** częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej.

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,5.
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 9) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 11) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;

12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren **3.MN/U** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m.
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej;
 - b) dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 1 pkt 1 lit. a i b oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach;
 - c) budynków gospodarczych i garażowych;
 - d) obiektów małej architektury;
 - e) dojazdów;
 - f) uzbrojenia terenu.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,5.
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 9) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 11) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren **3.MN-U** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m.
- 2) tereny: **1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U** częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- b) zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej.
- 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 9. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- budynków gospodarczych i garażowych;
 - obiektów małej architektury;
 - dojazdów;
 - uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- minimalny – 0,01;
 - maksymalny – 0,8.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 45%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
- usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
 - gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 25° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na terenach: 7.U, 10.U;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na terenie 8.U znajduje się zabytkowy obiekt handlowo – mieszkalny, dla obiektu obowiązują następujące ustalenia:
- nakazuje się zachowanie gabarytów budynku, geometrii dachu, pierwotnych zasad kompozycji elewacji, formy otworów i stolarki oraz detali architektonicznych;
 - zakazuje się termomodernizacji z zewnątrz;
 - dopuszcza się remonty i przebudowę;
 - dopuszcza się wymianę stolarki z zachowaniem oryginalnych podziałów i stosowania pierwotnie użytych materiałów bądź zastosowania ich współczesnych odpowiedników.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny: 1.U, 2.U, 3.U, 4.U w całości oraz 5.U, 6.U, 8.U, 9.U częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:
- zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.
- 2) tereny: 5.U, 6.U, 8.U, 9.U w całości znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
- zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej.
- 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1.MN-UO ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usług oświaty;
 - c) zabudowa usług sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) lokali usług nieuciążliwych;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych;
 - c) obiektów małej architektury;
 - d) dojazdów;
 - e) uzbrojenia terenu.
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,5.
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
 - b) usługowych: 3 kondygnacje – 12 m;
 - c) gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MNL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu.
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,3.
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się:
- a) zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3m.

§ 12. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług publicznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,8.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
- a) usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 8 m.
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w ich zasięgu:
- a) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej.
- 2) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 13. Dla terenu zabudowy usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.Ukr ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
- a) zabudowa usług kultu religijnego - kościół;
 - b) plebania.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,5.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2.000 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) kościoła - 25 m;
 - b) plebani – 10 m;
 - c) gospodarczych i garażowych – 8 m.
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1052/1045 - kościół p. w. św. Małgorzaty, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się ochronę bram kościoła, schodów prowadzących do kościoła;
- 3) gospodarkę zielenią należy podporządkować ekspozycji kościoła, w szczególności od strony południowej i frontu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w ich zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 14. Dla terenu zabudowy usług bezpieczeństwa publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1.UBp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług bezpieczeństwa publicznego – straż pożarna;
 - b) zabudowa usług publicznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 1,0.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.500 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych -12 m;

- b) gospodarczych i garażowych – 10 m.
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

§ 15. Dla terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UO ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług oświaty;
 - b) zabudowa usług sportu i rekreacji;
 - c) zabudowa usług kultury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 1,0.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 60%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.500 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych -15 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 8 m.
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

§ 16. Dla terenu zabudowy usług łączności oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UŁ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa usług łączności.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 1,0.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych – 12 m;

- b) gospodarczych i garażowych – 10 m.
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

§ 17. Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: sport i rekreacja.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) sportowych obiektów terenowych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 18. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równorzędną zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.P-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 1,0.
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2.000 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 12 m;
 - b) usługowych – 12 m;
 - c) gospodarczych i garażowych – 10 m.
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 8) dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 19. Dla terenów infrastruktury wodociągowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.IW, 2.IW, 3.IW ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: teren infrastruktury wodociągowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) uzbrojenia terenu;
- c) dojazdów.

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,05,
- b) maksymalny – 1,0.

4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50 %;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;

6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m²;

7) ustala się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie do 45°;

8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowania pokrycia dachów w formie: dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, materiałów bitumicznych;

9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) teren **1.IW** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się: zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m.

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

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: rola.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się zabudowy.

§ 21. Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe:

- a) cmentarz;
- b) zabudowa usług kultu religijnego, w tym: kaplice oraz obiekty związane z pochówkiem.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) uzbrojenia terenu;
- b) obiektów małej architektury.

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,01;
- b) maksymalny – 0,2.

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 10%;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 5000 m²;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla obiektów sakralnych: 6 m;

7) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 25°;

- 8) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych, gontu;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na terenie cmentarza znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 1053/901 – drewniana kaplica cmentarna, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się ochronę cmentarza parafialnego poprzez zachowanie historycznego rozplanowania;
- 3) ustala się podporządkowanie gospodarki zielenią na terenie cmentarza w celu ekspozycji zabytkowego kościoła.

§ 22. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) uzbrojenia terenu;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) urządzeń sportowe i rekreacyjne.
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 5.000 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:"

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia, w której ustala się zakaz nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3m.

§ 23. Dla terenów zieleni krajobrazowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1.ZK, 2.ZK, 3.ZK, 4.ZK, 5.ZK, 6.ZK, 7.ZK, 8.ZK, 9.ZK, 10.ZK, 11.ZK, 12.ZK, 13.ZK, 14.ZK, 15.ZK, 16.ZK, 17.ZK, 18.ZK, 19.ZK, 20.ZK, 21.ZK, 22.ZK, 23.ZK, 24.ZK ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zieleni krajobrazowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się zabudowy;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zachowanie i utrzymanie porostu lęgowego lub łąk;
- 2) tereny 4.ZK i 5.ZK częściowo znajdują się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenie 20.ZK, 23.ZK (stanowisko archeologiczne nr ewid. 53-62/75, 53-62/74) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się podporządkowanie gospodarki zielenią na terenach 1.ZK, 2.ZK, 24.ZK w celu ekspozycji zabytkowego kościoła.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny: 1.ZK, 2.ZK, 5.ZK, 6.ZK, 8.ZK, 24.ZK częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) tereny: 1.ZK, 6.ZK, 24.ZK w całości oraz tereny: 2.ZK, 5.ZK, 7.ZK, 8.ZK, 9.ZK, 10.ZK, 11.ZK częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 24. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: las.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren 7.ZL częściowo i 9.ZL w całości znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenach: 6.ZL, 7.ZL, 14.ZL (stanowiska archeologiczne o nr ewid. 53-62/6, 53-62/36, 53-62/15) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WSR, 2.WSR, 3.WSR, 4.WSR, 5.WSR, 6.WSR, 7.WSR, 8.WSR, 9.WSR, 10.WSR, 11.WSR, 12.WSR ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: rowy melioracyjne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, przepustów, kładek pieszych i rowerowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren 12.WSR częściowo znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenu obsługi publicznego transportu zbiorowego oznaczonego na rysunku planu: 1.KZO ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: obiekty publicznego transportu zbiorowego;

2) uzupełniająca: zabudowa usług nieuciążliwych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) dojazdów;
- c) uzbrojenia terenu;
- d) wiat i przystanków;
- e) parkingów.

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny – 0,01,
- b) maksymalny – 1,0.

3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 80 %;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %;

5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 300 m²;

6) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- a) usługowych: 1 kondygnacja nadziemna - 6 m;
- b) wiat – 5 m.

7) ustala się stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie do 45°;

8) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: materiałów bitumicznych, blachy;

9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 27. Dla terenu komunikacji samochodowej – parkingu powierzchniowego oznaczonego na rysunku planu:

1.KSp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: parking powierzchniowy.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu.
 - 2) ustala się minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej: 5 %.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren w całości znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania studzien i źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 28. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.
- 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - 1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - a) teren **1.KDZ** od-zachodu i wschodu z dalszym ciągiem drogi powiatowej – ul. Partyzantów;
 - b) teren **2.KDZ** od północy z dalszym ciągiem drogi powiatowej.
 - 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu **1.KDZ** na min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla terenu **2.KDZ** na min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) teren **1.KDZ** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
 - 2) tereny **1.KDZ** i **2.KDZ** częściowo znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej – jako drogi gminne;
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) uzbrojenia terenu;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) obiektów małej architektury.
 - 2) dla terenu **1.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu;
 - 3) dla terenu **2.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dla terenu **3.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dla terenu **4.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) dla terenu **5.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu **6.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 11 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu **7.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 11,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu **8.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu **9.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu **10.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenu **11.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu;
- 13) dla terenu **12.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu **13.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla terenu **14.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla terenu **15.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 11,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla terenu **16.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 11,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla terenu **17.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) dla terenu **18.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 2,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu;
- 20) dla terenu **19.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) dla terenu **20.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) dla terenu **21.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się od 6,0 m do 11,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu;
- 23) dla terenu **22.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 24) dla terenu **23.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 25) dla terenu **24.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu;
- 26) dla terenu **25.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 27) dla terenu **26.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 28) dla terenu **27.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 29) dla terenu **28.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 11,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 30) dla terenu **29.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 31) dla terenu **30.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren **9.KDD** częściowo znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenach: **13.KDD**, **17.KDD**, **18.KDD**, **21.KDD**, **22.KDD**, **25.KDD**, (stanowiska archeologiczne o nr ewid. 53-62/15, 53-62/36, 53-62/77, 53-62/62, 53-62/72, 53-62/73) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 1) tereny: **3.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 12.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD** częściowo znajdują się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
- 2) tereny: **9.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 30.KDD** częściowo znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studziń, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) tereny: **9.KDD, 12.KDD, 19.KDD, 24.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD** częściowo **oraz teren 30.KDD** w całości znajduje się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu zakazuje się lokalizowania studziń, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

6. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) powiązanie drogi **9.KDD** od wschodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Gać;
- 2) powiązanie drogi **14.KDD** od wschodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Michałów;
- 3) powiązanie drogi **18.KDD** od wschodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Gać;
- 4) powiązanie drogi **21.KDD** od wschodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Michałów i Wilków Polski;
- 5) powiązanie drogi **24.KDD** od zachodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Michałów;
- 6) powiązanie drogi **26.KDD** od wschodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Gać;
- 7) powiązanie drogi **27.KDD** od południa z kontynuacją drogi na terenie wsi Teofile.

§ 30. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) uzbrojenia terenu;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) obiektów małej architektury.
- 2) dla terenu **1.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **2.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **3.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **4.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **5.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) dla terenu **6.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu **7.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenie **3.KDW** (stanowiska archeologiczne o nr ewid. 53-62/72) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 1) teren: **3.KDW** częściowo znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;

§ 31. Dla terenów ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ, 4.KPJ, 5.KPJ, 6.KPJ, 7.KPJ, 8.KPJ, 9.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo – jezdny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu;
- 2) dla terenu: **1.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla terenu: **2.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu: **3.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 5,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu: **4.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu: **5.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu: **6.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu: **7.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu: **8.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.;
- 10) dla terenu: **9.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenu ciągów pieszo – rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KPR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo – rowerowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 33.

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

§ 34.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

§ 35.

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

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VII/55/19 Rady Gminy Leoncin z dnia 20 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Leoncin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Leoncin i Wincentówek gmina Leoncin

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Brak uwag										

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr VII/55/19 Rady Gminy Leoncin z 20 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r, poz. 1945), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 z późn. zm.) Rada Gminy Leoncin rozstrzyga co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	długość mb (przybliżone wielkości)
1.	budowa dróg KDD	2735 mb
2.	kanalizacja	2445 mb
3.	wodociąg	2645 mb

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Leoncin,

§ 3 Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4.1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych,

2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” m.in:

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Leoncin,

- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Leoncin,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,
- 6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem w.w. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Leoncin nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

GŁOSOWANIE miejscowości Leoncin i Wincentówek VII/55/19

	ZA	PRZECIW	WSTRZYMUJĄC SIĘ
1. Bartkowska Edyta	za		
2. Dominiak Marek	za		
3. Flejszman Grzegorz	za		
4. Gruszka Antoni	za		
5. Gruszka Ewa	za		
6. Jaczyński Bogdan	za		
7. Kalisz Andrzej	za		
8. Kielbasiński Arkadiusz	za		
9. Komuda Arkadiusz	za		
10. Mosakowski Bogdan	za		
11. Pelczarska Małgorzata	za		
12. Roszczyk Wiesława	za		
13. Rzeźnik Marek	za		
14. Stępniewska Dorota	za		
15. Zagórska Iwona	za		

Podsumowanie głosowania

15	0	0
----	---	---