

UCHWAŁA NR XIII/88/19
RADY GMINY LEONCIN

z dnia 25 września 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Gać Gmina Leoncin**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 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 LVI/292/18 Rady Gminy Leoncin z dnia 23 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gać, 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. Rada Gminy Leoncin uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gać gmina Leoncin, zwany dalej „planem”;

2. Granicę obszaru objętego planem stanowi obręb ewidencyjny Gać;

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 nieuwzględnionych 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;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem: **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem: **RM**;
- 3) tereny rolnicze oznaczone symbolem: **R**;
- 4) tereny rolnicze – łąki i pastwiska oznaczone symbolem: **RZ**;
- 5) tereny lasów oznaczone symbolem: **ZL**;
- 6) tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolem: **WSR**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem: **KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem: **KDW**.

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 stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

- 1) granica Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;
- 3) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;
- 4) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału.

§ 4. 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12⁰;
- 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) **"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;
- 6) **udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**" należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **"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;
- 8) **„uciążliwośćciach”** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, pyły, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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 ład 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) ustala się następujące odległości linii zabudowy od terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KDD: 6 m;
 - b) KDW: 5 m.
- 3) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
- 4) 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;
- 5) nakazuje się wprowadzenie niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- 6) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego;
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejących 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) o funkcjach 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.
- 8) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 9) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzeń i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 10) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki pod drogi publiczne i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 11) 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;
 - 12) 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) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **MN, RZ, ZL**, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia ochronne zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się zachowanie rowów melioracyjnych z możliwością remontów, przebudowy, budowy przepustów i kładek oraz przykrycia;
- 5) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych z możliwością remontów, budowy przepustów i kładek oraz przykrycia;
- 6) w zakresie ochrony akustycznej na terenach oznaczonych symbolem **MN, RM** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 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 dotyczącymi ochrony przed powodzią.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem: **MN** – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - c) 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. 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.

6. 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: **KDD**;

b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg na który składają się drogi oznaczone symbolami: **KDD**, **KDW**.

2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg;

3) 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) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

c) 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;

d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
- garaży wbudowanych w bryłę budynków;
- garaży wolnostojących.

4) ustala się:

a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych działek o szerokościach minimum:

- 5 m dla dojazdu od 1 działki;
- 6 m dla dojazdu od 2 do 6 działek;
- 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.

b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum – 6 m.

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

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych;

b) 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 **ZL**;

c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;

d) 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;

- 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. \varnothing 110;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej;
 - d) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków w przypadku braku sieci kanalizacyjnej;
 - e) 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. \varnothing 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 i zagrodowej 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 cieplną:
- 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) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
 - b) na terenach **MN**, **RM** 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 gminnych 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;
 - d) ustala się postępowanie z odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy 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 ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 – 0,6.
- 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 – 1000 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 połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wygładzie 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:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenach: **2.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 14.MN** (stanowiska archeologiczne nr ewid. 53-62/15, 53-62/60a, 53-62/61, 53-62/69, 53-62/70, 53-62/86) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1.RM ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa.

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

- 1) dopuszcza się działalność agroturystyczną;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu.
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny – 0,001;
 - b) maksymalny – 0,6.
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 40%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
- a) mieszkalnych: 2 kondygnacje – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 8 m;
 - c) inwentarskich – 11 m.
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń 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;
- 11) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym.

§ 8. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze.

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

- 1) zakazuje się zabudowy na terenach: **1.R, 2.R, 7.R;**
- 2) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o wielkości powyżej 1,0 ha na terenach: **3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R**
- 3) dopuszcza się działalność agroturystyczną na terenach: **3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R**
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,001;
 - b) maksymalny – 0,3.
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 20%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 8 m;
 - c) inwentarskich – 11 m.
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń 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;
- 11) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenach: **3.R, 6.R, 8.R, 10.R, 11.R** (stanowiska archeologiczne nr ewid. 53-62/32, 53-62/59, 53-62/60a, 53-62/69, 53-62/86, 53-62/87, 53-62/88) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9. Dla terenów rolniczych – łąk i pastwisk oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1.RZ, 2.RZ, 3.RZ, 4.RZ, 5.RZ, 6.RZ, 7.RZ, 8.RZ, 9.RZ, 10.RZ, 11.RZ, 12.RZ, 13.RZ, 14.RZ, 15.RZ, 16.RZ, 17.RZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: teren rolnicze – łąki i pastwiska.

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 kulturowego:

- 1) ustala się zachowanie i utrzymanie porostu łąkowego lub łąk;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenach: **4.RZ, 7.RZ, 8.RZ, 15.RZ, 17.RZ** (stanowiska archeologiczne nr ewid. 53-62/23, 53-62/32, 53-62/57, 53-62/58, 53-62/90) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 10. 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 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.

§ 11. 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 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.

§ 12. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.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) obiektów małej architektury.
- 2) dla terenu **1.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **2.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;
- 4) dla terenu **3.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m;
- 5) dla terenu **4.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu, część drogi poza granicami planu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych na terenie **2.KDD**: (stanowiska archeologiczne nr ewid. 53-62/15, 53-62/32, 53-62/69) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) powiązanie drogi **1.KDD** od zachodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Wincentówek;
- 2) powiązanie drogi **2.KDD** od zachodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Wincentówek i Teofile oraz od wschodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Stanisławów;
- 3) powiązanie drogi **3.KDD** od zachodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Wincentówek;
- 4) powiązanie drogi **4.KDD** od zachodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Teofile oraz od wschodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Stanisławów.

§ 13. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.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) 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.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

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

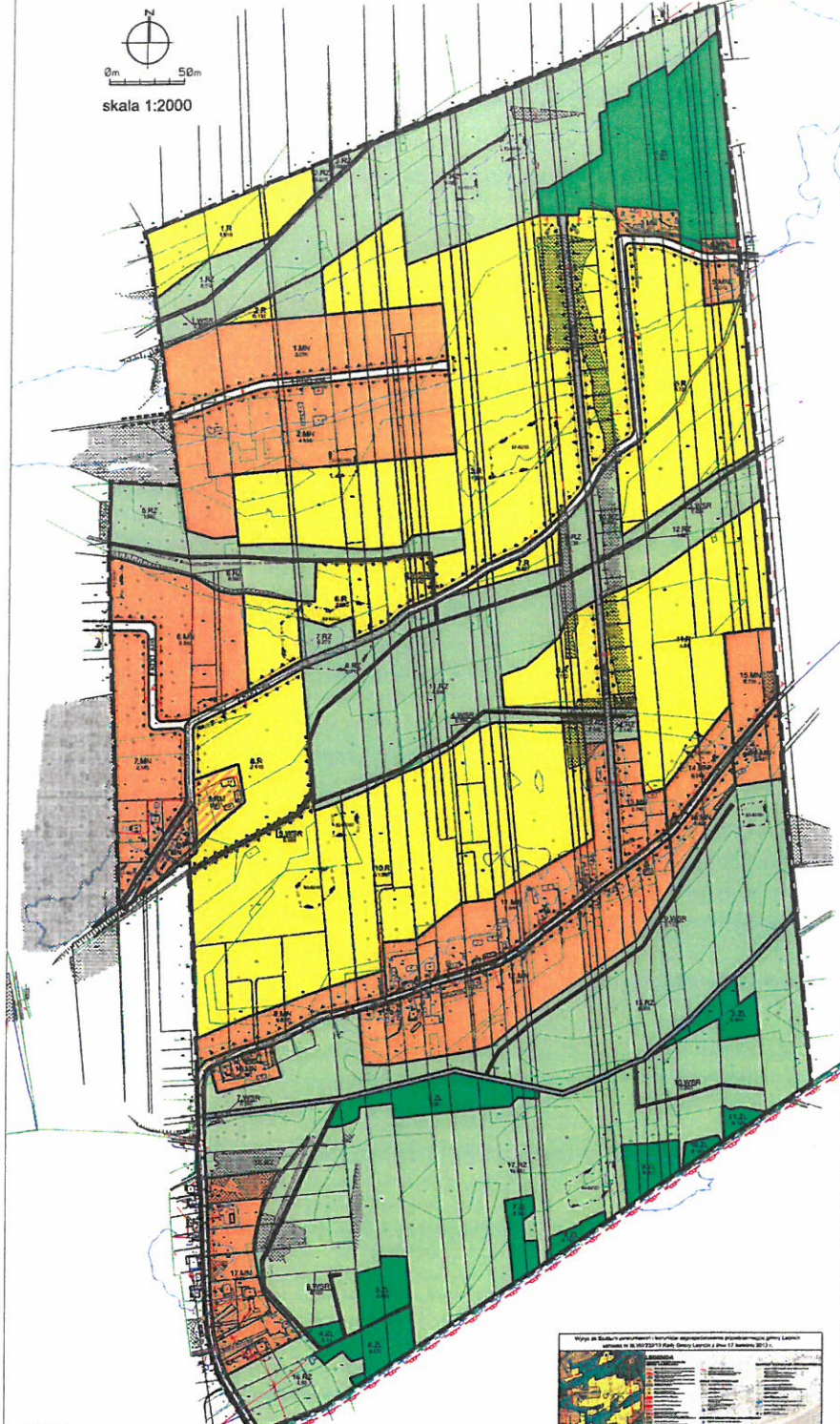
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

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

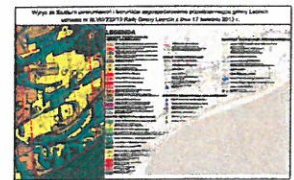
**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Arkadiusz Kiełbasiński

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Gać gmina Leoncin

0m 50m
 skala 1:2000



- LEGENDA:**
- OBZNAWIĄJĄCE I WYSTĄPIENIA PLANU:**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - · - · Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - · - · Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
 - ! Punkt zmiany typu linii zabudowy
 - ± Zwymerowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
 - MPN Tereny zabudowy mieszkaniowej [jednorodzinnej]
 - RM Tereny zabudowy zagrodowej
 - R Tereny rolnicze
 - RZ Tereny rolnicze - łąki i pastwiska
 - LS Tereny lasów
 - MR Tereny rowów melioracyjnych
 - KDD Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - DDW Tereny dróg wewnętrznych
 - Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- INFORMACYJNE WYSTĄPIENIA PLANU:**
- Granica Kampinoskiego Parku Narodowego
 - granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Puszcza Kampinoska"
 - granica Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlak Natura 2000 "Puszcza Kampinoska"
 - Granica obszaru naratowego na zaleźnię w przypadku uszkodzenia walu



NIŻEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR 208/19 RADY GMINY
 LEONCIN Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2019 R.
 OPIBUKOWANY DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA
 MAZOWIECKIEGO Z DNIA POZ.

**PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY**
 Arkadiusz Kiebasziński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/88/19

Rady Gminy Leoncin

z dnia 25 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Leoncin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gać Gmina Leoncin

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania 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
1.	2019.07.18	Osoba fizyczna	Przeznaczenie całych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	162/1, 162/2, 105, 106, 107, 108/12	17.MN, 16.RZ, 17.RZ		•		•	Nie zgodne ze Studium Gminy Leoncin
2.	2019.07.22	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu działek w całości pod budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne	40/5, 8/1	7.MN, 6.MN, 5.RZ, 1.RM, 8.R, 10.R		•		•	Nie zgodne ze Studium Gminy Leoncin
3.	2019.08.05	Osoba fizyczna	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub części pod zabudowę mieszkaniową a pozostałą jako tereny rolnicze	98/1	15.RZ		• częściowo		• częściowo	Dopuszczenie zabudowy jedynie w pasie przy drodze publicznej

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Arkadiusz Kiebasinski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 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	Powierzchnia (przybliżone wielkości)
1.	budowa drogi 1.KDD	240 mb
2.	budowa drogi 2.KDD	1400 mb
3.	budowa drogi 3.KDD	225 mb
4.	budowa części drogi 4.KDD	1435 mb
2.	budowa sieci kanalizacyjnej	3300 mb
3.	budowa sieci wodociągowej	1865 mb
4.	budowa oświetlenia	2375 mb

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, 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.

§ 3.1. 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) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Arkadiusz Kielbasiński

UZASADNIENIE

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gać, Gmina Leoncin, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LVI/292/18 Rady Gminy Leoncin z dnia 23 maja 2018 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, kolorystyki elewacji oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób dopełniający istniejący stan zagospodarowania w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Utworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej wzdłuż dróg gminnych oraz zabudowy zagrodowej na terenach rolnych ze znacznym udziałem terenów łąk i pastwisk stworzy dogodne warunki zamieszkania i rekreacji.
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez uwzględnienie kształtowania wysokości zabudowy mieszkaniowej do wysokości 9 m oraz zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Na przedmiotowym obszarze nie występują chronione grunty rolne, występują grunty leśne, które pozostają terenami leśnymi. Cały obszar opracowania znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie ustala się ochronę zabytków archeologicznych formie stref ochrony konserwatorskiej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza szereg ustaleń w zakresie ochrony środowiska, m.in. obowiązek utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg oraz zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN, RZ, ZL, wprowadza standardy akustyczne dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, zabudowy zagrodowej. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przez obszar miejscowości Gać przebiega istniejąca droga gminna, projektuje się nową drogę gminną łączącą miejscowości Wincentówek i Stanisławów. Zabudowę mieszkaniową projektuje się wzdłuż istniejących i projektowanych dróg. Sieci infrastruktury technicznej będą rozbudowywane sukcesywnie w miarę rozwoju zabudowy. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzebę rozbudowy układu komunikacyjnego dla potrzeb mieszkańców gminy Leoncin, a nie tylko dla potrzeb mieszkańców Gaci. Plan zabezpiecza tereny otwarte, pozostawiając tereny lasów, łąk i pastwisk wzdłuż cieków - rowów melioracyjnych i określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze całego planu na terenach mieszkaniowych na min. 60 %, podnoszących jakość życia ogółu mieszkańców;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania pozostałych terenów dopuszcza się wszelkie budowle infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych, jednakże wskazuje, że na terenach mieszkaniowych i zagrodowych dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna i papierowa projektu planu udostępniona była w Urzędzie Gminy Leoncin, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Gać gmina Leoncin, Wójt Gminy Leoncin według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 10 lipca 2019 r. do 1 sierpnia 2019 r. oraz w dniu 29 lipca 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczył termin do 16 sierpnia 2019 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono cztery uwagi, z czego jedna została uwzględniona, dwie nieuwzględnione i jedna częściowo uwzględniona w zakresie zgodności ze Studium Gminy.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właściciela terenu w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe i zabudowy zagrodowej.

Obszar zabudowy mieszkaniowej został nieznacznie zwiększony w stosunku do rysunku Studium Gminy Leoncin przy głównej drodze oznaczonej symbolem 4KDD. Wprowadzenie takiego rozwiązania umożliwiają zapisy studium: „Studium nie wyklucza możliwości, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, innych, obecnie niezidentyfikowanych, uzasadnionych, drobnych zmian terenów rolnych i leśnych chronionych na cele nierolnicze i nieleśne, pod warunkiem przeprowadzenia procedur zgodnie z wymaganiami obowiązującego prawa”. Wprowadzenie takiego rozwiązania ma na celu koncentrację zabudowy wzdłuż istniejącej drogi gminnej, i zapobiega „rozlewaniu” się zabudowy.

Parametry urbanistyczne określone w studium nie posiadają charakteru obligatoryjnego dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. mają charakter postulatywny i winny być na etapie opracowywanych mpzp skorygowane w oparciu o szczegółowe analizy uwarunkowań oraz przyjęte szczegółowe decyzje dla poszczególnych terenów. skorygowanie w/w wskaźników na etapie mpzp, studium dopuszcza zarówno w górę, jak i w dół.

Zgodnie z zapisami studium interes publiczny został uwzględniony poprzez umożliwienie obsługi komunikacyjnej nowo powstających terenów mieszkaniowych. Układ istniejących dróg publicznych wraz z projektowanymi dojazdami zapewnią nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. W interesie publicznym jest również pozostawienie istniejących terenów rolnych i leśnych, oraz rowów melioracyjnych.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną w obszarach planowanych pod zabudowę. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, gdyż opiera się na istniejących drogach publicznych. Istniejące i projektowane drogi gminne umożliwiają rozwój wszystkich terenów mieszkaniowych.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 22.276,00 zł. Dochody od opłaty planistycznej wyniosą 82.411,00 zł. Na podstawie powyższych obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej – 6.189.852,00 zł. Przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być zawsze dodatnia. Tak niska wartość NPV wynika z wysokich kosztów wykupu i w przyszłości budowy układu transportowego, który ma na celu nie tylko obsługę terenów, ale również połączenie komunikacyjne miejscowości Stanisławów i Wincentówek w gminie Leoncin.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Arkadiusz Kielbasinski