Uchwała Nr XXXII / 23 /09
Rady Gminy Leoncin
z dnia 29 czerwca 2009 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowy Wilków, gmina Leoncin

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717), w związku z uchwałą Rady Gminy Leoncin nr IV/22/07 z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

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

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar miejscowości Nowy Wilków, zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
   a) część tekstowa, stanowiąca treść uchwały.
   b) część graficzna, na którą składa się rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
   c) lista nieuwzględnionych uwag do projektu planu, wraz z rozstrzygnięciami dotyczącymi sposobu ich rozpatrzenia, stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały;
   d) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2.

Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących przed uchwaleniem niniejszego planu.

§ 3.

Niniejsza uchwała składa się z dziesięciu rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne;
II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
IV. Ochrona środowiska i przyrody;
V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;

VI. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
VII. Komunikacja;
VIII. Infrastruktura techniczna;
IX. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów;
X. Ustalenia końcowe.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie – nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
9. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie – nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
10. **wskaźniku intensywności zabudowy działki** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektu na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
11. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź będącymi w użytkowaniu rolnym lub leśnym;
12. **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu bądź krawędzi jezdni ulicy lub drogi;

13. **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, służące przede wszystkim zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń i obiektów obsługi technicznej gminy;
14. **urządzeniach infrastruktury i obsługi technicznej gminy** - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, urządzenia oraz sieć instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej, energetycznej oraz umożliwiającej wymianę informacji wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
15. **proekologicznych systemach cieplnych** – należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy cieplne biomasę, itp.
16. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalna wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;
17. **zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne;
18. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;

§ 5.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczegółowych zasad podziałów nieruchomości;
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazowa opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 6.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
3. szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;

§ 7.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
   a) granic obszaru objętego planem;
   b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   c) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
   d) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

ROZDZIAŁ II

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 8.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące terenów:

1. zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;
2. zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**;
3. usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MN**;
4. zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z**;
5. użytków rolnych: upraw polowych, łąk, pastwisk i nieurządzonej zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R.Z**;
6. Kampinoskiego Parku Narodowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN**;
7. lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**;
8. przeznaczonych do zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLD**;
9. wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**;
10. rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WR**;
11. dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**, w szczególności:
    - drogi zbiorczej - **KDZ,**
    - dróg lokalnych - **KDL,**
    - dróg dojazdowych - **KDD**;
12. dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;

§ 9.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 3,90 ha
2 MN – pow. ok. 0,50 ha
3 MN – pow. ok. 0,92 ha
4 MN – pow. ok. 0,27 ha
5 MN – pow. ok. 1,58 ha
7 MN – pow. ok. 0,87 ha
8 MN – pow. ok. 0,85 ha
9 MN – pow. ok. 4,97 ha
12 MN – pow. ok. 1,00 ha
14 MN – pow. ok. 5,40 ha
16 MN – pow. ok. 7,90 ha
17 MN – pow. ok. 0,15 ha
18 MN – pow. ok. 0,15 ha
20 MN – pow. ok. 0,55 ha
22 MN – pow. ok. 0,53 ha
23 MN - pow. ok. 0,18 ha
25 MN – pow. ok. 1,25 ha
27 MN – pow. ok. 2,55 ha
28 MN – pow. ok. 0,90 ha
29 MN – pow. ok. 0,50 ha
30 MN – pow. ok. 0,70 ha
33 MN – pow. ok. 1,84 ha
34 MN – pow. ok. 0,92 ha
36 MN – pow. ok. 0,15 ha
38 MN – pow. ok. 3,81 ha
39 MN – pow. ok. 0,45 ha
40 MN – pow. ok. 0,60 ha
41 MN – pow. ok. 0,68 ha
42 MN – pow. ok. 0,65 ha
44 MN – pow. ok. 1,70 ha
45 MN – pow. ok. 4,63 ha
46 MN – pow. ok. 1,04 ha
47 MN – pow. ok. 0,45 ha
128 MN – pow. ok. 0,09 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o niskim wskaźniku zabudowy – do 30% powierzchni działki;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - pod lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych. Uciążliwość planowanych obiektów usługowych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla nich terenów.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej i uzupełniającej, takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;

4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i towarzyszącą gospodarczą oraz istniejące siedliska rolnicze z możliwością przekształcenia ich na cele jedynie mieszkaniowe.
5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
6. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia niezbędnych dróg wewnętrznych, poza ustalonymi niniejszym planem oraz innych urządzeń komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ komunikacyjny: **01 KDZ** - droga powiatowa nr 2401 W), drogi lokalne **02, 03 i 04 KDL** oraz planowane do modernizacji i budowy drogi dojazdowe **05 i 06 KDD** i drogi wewnętrzne **KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. Obsługę komunikacyjną terenu **17 MN** – od drogi powiatowej **01 KDZ** poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie służebności dojazdu na terenie 16 MN oraz przekroczenie kanału Kromnowskiego (zgodnie z ustaleniami § 13, pkt 2);
8. Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z ustaleniami § 31 i 32;
9. Podział działek przyległych do drogi powiatowej 01 KDZ może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu opinii zarządcy drogi, dotyczącej możliwości obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek;
10. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury i obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
11. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
12. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 1 000 m^2, z tolerancją 20% wynikającą z indywidualnych warunków terenowych, a szerokość frontu działki minimum 20,0 m. W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni min. 700 m^2;
13. Na istniejących działkach o szerokości poniżej 18,0 m dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego na granicy działki.
14. Minimum 50% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
15. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
    a) od strony zbiorczej drogi powiatowej 01 KDZ w odległości 15,0 m. od krawędzi jezdni tej drogi.
    b) od strony dróg lokalnych – 02, 03 i 04 KDL, w odległości 12,0 m. od krawędzi jezdni tych dróg.
    c) od strony dróg dojazdowych – 05 i 06 KDD, w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg.

d) od strony dróg wewnętrznych w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg.

e) na terenie 45 MN – w odległości 15,0 m od południowej granicy terenu.

f) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się linię zabudowy w nawiązaniu do istniejącej, wyznaczonej przez sąsiednie budynki, jedynie w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

g) od Kanału Kromnowskiego w odległości min. 20,0 m.

h) od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 w odległości min. 100,0 m.

i) od korony rowów melioracyjnych w odległości min. 5,0 m.

16. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, SN 15 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna) a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

17. Na wyznaczonych planem terenach dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN / NN.

18. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy istniejącymi drogami a użytkami rolnymi i leśnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych i leśnych.

19. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **1** i **7 MN** należy uwzględnić dotychczasowy przebieg rowu melioracyjnego (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 34);

20. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 11,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku. Poziom posadowienia posadzki parteru dla obiektów stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy dopuszcza się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy;

21. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;

22. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 8,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

23. Dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu), w sytuacji działki o funkcji mieszkalno – usługowej liczbę miejsc postojowych należy zwiększyć o ilość wynikającą z punktu 24;

24. Dla funkcji usługowej należy zapewnić:

a) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,

b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,

c) 3 miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej

jednak niż 3 miejsca,

d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

25. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
26. Każda działka musi posiadać miejsce (np. w ramach ogrodzenia lub jako zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
27. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
28. Działania inwestycyjne na terenach **1, 3, 5, 14, 16, 28, 33, 38, 44, 45 i 47 MN** muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 24 niniejszej uchwały;
29. Realizacja zabudowy, w szczególności na terenach 38 i 46 MN winna być poprzedzona badaniami gruntu;
30. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
31. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu;
32. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 8 %.

§ 10.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

6 RM – pow. ok. 0,27 ha
11 RM – pow. ok. 0,25 ha
13 RM – pow. ok. 0,25 ha
19 RM – pow. ok. 0,28 ha
21 RM – pow. ok. 0,33 ha
31 RM – pow. ok. 0,50 ha
32 RM – pow. ok. 0,25 ha
35 RM – pow. ok. 0,55 ha
37 RM – pow. ok. 0,40 ha
43 RM – pow. ok. 0,50 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki.
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - pod lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych. Uciążliwość planowanych obiektów usługowych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla nich terenów.

3. Dopuszcza się możliwość przekształcania zabudowań siedliskowych na funkcję mieszkaniową jednorodzinną;
4. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej i uzupełniającej, takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
6. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ komunikacyjny: **01 KDZ** - droga powiatowa nr 2401 W), drogi lokalne **02, 03 i 04 KDL** oraz planowane do modernizacji i budowy drogi dojazdowe **05 i 06 KDD** i drogi wewnętrzne **KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z ustaleniami § 31 i 32;
8. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury i obiektów obsługi technicznej oraz związanych z produkcją rolną) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
9. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
10. Ustala się możliwość powstawania nowych siedlisk o wielkości dostosowanej do profilu produkcyjnego gospodarstwa, nie mniejszych niż 1500 m^2;
11. Minimum 50% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
12. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
    a) od strony zbiorczej drogi powiatowej 01 KDZ w odległości 12,0 m. od krawędzi jezdni tej drogi.
    b) od strony dróg lokalnych – 02, 03 i 04 KDL, w odległości 12,0 m. od krawędzi jezdni tych dróg.
    c) od strony dróg dojazdowych 05 i 06 KDD, w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg.
    d) od strony dróg wewnętrznych w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg.
    e) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się linię zabudowy w nawiązaniu do istniejącej, wyznaczonej przez sąsiednie budynki, jedynie w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
    f) od Kanału Kromnowskiego w odległości min. 20,0 m.
    g) od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 w odległości min. 100,0 m.
    h) od korony rowów melioracyjnych w odległości min. 5,0 m.
13. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, SN 15 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna) a wszelkie działania z nimi

związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

14. Na wyznaczonych planem terenach dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN / NN.
15. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy istniejącymi drogami a użytkami rolnymi i leśnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych i leśnych.
16. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 11,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku. Poziom posadowienia posadzki parteru dla obiektów stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy dopuszcza się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy;
17. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 8,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
18. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu), w sytuacji lokalizacji funkcji usługowej liczbę miejsc postojowych należy zwiększyć o ilość wynikającą z punktu 19;
19. Dla funkcji usługowej należy zapewnić:
    a) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
    c) 3 miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
20. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
21. Każda działka musi posiadać miejsce (np. w ramach ogrodzenia lub jako zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów: odpadów;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
23. Działania inwestycyjne na terenach **31 i 32 RM** muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 24 niniejszej uchwały;
24. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu;

25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 8 %.

§ 11.

Dla terenów usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

10 U.MN – pow. ok. 0,25 ha
15 U.MN – pow. ok. 0,45 ha
24 U.MN – pow. ok. 0,85 ha
26 U.MN – pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy - do 30% powierzchni działki;
2. Możliwość realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego paragrafu;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej);
6. Obsługa komunikacyjna od powiatowej drogi publicznej **01 KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Podział działek przyległych do drogi powiatowej 01 KDZ może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu opinii zarządcy drogi, dotyczącej możliwości obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 1000 m^2 a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
9. Minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się od strony zbiorczej drogi powiatowej 01 KDZ, w odległości 15,0 m. od krawędzi jezdni tej drogi;
11. Możliwość realizacji zabudowy usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci do 30°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami

dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;

13. Konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych w ilości:
    a) Dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu),
    b) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
    c) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
    d) 3 miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
    e) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
14. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, wykonane z trwałych materiałów z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych;
15. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w ogrodzenie, w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
16. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U.MN** ustala się w wysokości %.

§ 12.

Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

48 Z – pow. ok. 0,10 ha
49 Z – pow. ok. 0,05 ha
50 Z – pow. ok. 0,05 ha
51 Z – pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie zieleni naturalnej z możliwością wprowadzenia zieleni średniej i wysokiej w celu zachowania ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych;
2. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13.

Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

53 WS – pow. ok. 0,04 ha
54 WS – pow. ok. 1,04 ha
55 WS – pow. ok. 0,35 ha
56 WS – pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów - wody powierzchniowe – tereny **53, 54 i 55 WS** – istniejący kanał Kromnowski, teren **56 WS** – istniejący staw;
2. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej kanału Kromnowskiego muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim, uwzględniając ustalenia zawarte w § 34;
3. Ogrodzenia mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od Kanału Kromnowskiego;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14.

Dla terenów rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

52 WR – pow. ok. 0,06 ha
57 WR – pow. ok. 0,26 ha
58 WR – pow. ok. 0,37 ha
59 WR – pow. ok. 0,55 ha
60 WR – pow. ok. 0,03 ha
61 WR – pow. ok. 0,26 ha
62 WR – pow. ok. 0,48 ha
120 WR – pow. ok. 0,03 ha
121 WR – pow. ok. 0,33 ha
122 WR – pow. ok. 0,06 ha
123 WR – pow. ok. 0,13 ha
124 WR – pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
2. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim, uwzględniając ustalenia zawarte w § 34;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15.

Dla terenów użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

101 R.Z – pow. ok. 3,10 ha
102 R.Z – pow. ok. 9,60 ha
103 R.Z – pow. ok. 3,60 ha
104 R.Z – pow. ok. 0,30 ha
105 R.Z – pow. ok. 0,60 ha
106 R.Z – pow. ok. 19,20 ha
107 R.Z – pow. ok. 2,60 ha
108 R.Z – pow. ok. 17,75 ha
109 R.Z – pow. ok. 0,60 ha
110 R.Z – pow. ok. 3,50 ha
111 R.Z – pow. ok. 34,10 ha
112 R.Z – pow. ok. 8,00 ha
113 R.Z – pow. ok. 16,80 ha
114 R.Z – pow. ok. 28,20 ha
115 R.Z – pow. ok. 2,70 ha
116 R.Z – pow. ok. 8,20 ha
117 R.Z – pow. ok. 3,20 ha
118 R.Z – pow. ok. 3,10 ha
119 R.Z – pow. ok. 0,20 ha
125 R.Z – pow. ok. 0,95 ha
126 R.Z – pow. ok. 2,60 ha
127 R.Z – pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie pod użytki rolne: uprawy polowe, łąki, pastwiska, oraz naturalna zieleń nieurządzoną - zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne;
2. Na terenach użytków rolnych: upraw polowych, łąk, pastwisk i naturalnej zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolem **R.Z,** dopuszcza się możliwość lokalizacji :
   a) obiektów związanych z hodowlą i produkcją rolną (w tym na terenach 102, 103, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112 i 113 R.Z - możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości powyżej 1,0 ha),
   b) zbiorników wodnych związanych z potrzebami rolnictwa lub gospodarki rybackiej,
   c) urządzeń melioracji i małej retencji oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
   d) zalesień najsłabszych gleb i nieużytków, zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
   e) terenów zieleni,
   f) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   g) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

63 ZL – pow. ok. 0,10 ha
64 ZL – pow. ok. 010 ha
65 ZL – pow. ok. 0,10 ha
66 ZL – pow. ok. 0,10 ha
67 ZL – pow. ok. 0,13 ha
68 ZL – pow. ok. 0,12 ha
69 ZL – pow. ok. 0,25 ha
70 ZL – pow. ok. 0,10 ha
71 ZL – pow. ok. 0,15 ha
72 ZL – pow. ok. 0,20 ha
73 ZL – pow. ok. 1,30 ha
74 ZL – pow. ok. 0,30 ha
75 ZL – pow. ok. 0,25 ha
76 ZL – pow. ok. 0,15 ha
77 ZL – pow. ok. 0,60 ha
78 ZL – pow. ok. 0,20 ha
80 ZL – pow. ok. 0,75 ha
81 ZL – pow. ok. 0,56 ha
82 ZL – pow. ok. 0,15 ha
83 ZL – pow. ok. 0,33 ha
84 ZL – pow. ok. 0,54 ha
85 ZL – pow. ok. 0,36 ha
86 ZL – pow. ok. 0,10 ha
87 ZL – pow. ok. 0,06 ha
88 ZL – pow. ok. 0,17 ha
89 ZL – pow. ok. 0,10 ha
90 ZL – pow. ok. 0,06 ha
91 ZL – pow. ok. 3,00 ha
92 ZL – pow. ok. 0,35 ha
93 ZL – pow. ok.. 0,23 ha
94 ZL – pow. ok. 0,11 ha
95 ZL – pow. ok. 0,15 ha
96 ZL – pow. ok. 0,44 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów – lasy i zadrzewienia.
2. Gospodarkę na terenach lasów należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów.
3. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   a) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów;
   b) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych;
   c) lokalizacji niezbędnych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
   d) utrzymania istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17.

Dla terenów przeznaczonych do zalesienia, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

99 ZLD – pow. ok. 0,03 ha
100 ZLD – pow. ok. 0,50 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów - pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków.
2. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych.
3. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów liniowych infrastruktury technicznej.
4. Gospodarkę na terenach zalesionych należy prowadzić zgodnie z planami urządzenia lasów.
5. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18.

Dla terenu Kampinoskiego Parku Narodowego, oznaczonego na rysunku planu symbolami:

79 ZN – pow. ok. 0,50 ha
97 ZN – pow. ok. 4,15 ha
98 ZN – pow. ok. 1,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny Kampinoskiego Parku Narodowego - tereny leśne oraz przeznaczone do zalesienia lub naturalnej sukcesji;
2. Na terenie **79 ZN** dopuszcza się jedynie działania zgodne z planem ochrony lub zadaniami ochrony Parku Narodowego;
3. Na terenach **97 i 98 ZN** dopuszcza się jedynie działania zgodne z planem ochrony lub zadaniami ochronnymi Parku Narodowego oraz planem ochrony obszaru Natura 2000;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ III

OCHRONA i KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 19.

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

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,

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

§ 20.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

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

ROZDZIAŁ IV

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 21.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć (instalacji) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie związanych z funkcją danego obszaru, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska – z uwagi na sąsiedztwo

z terenem Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 – PLC 140001 Puszcza Kampinoska,

2. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
3. Obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących chów zwierząt, w celu ochrony przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gruntowych;
4. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, poza terenem działki budowlanej, do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.
7. Zachowanie korytarza ekologicznego Kanału Kromnowskiego o walorach przyrodniczo - krajobrazowych,
8. Zakaz usuwania, niszczenia i uszkadzania drzew, krzewów, zadrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych,
9. Ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych,
10. Ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu,
11. Obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością (w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie),
12. Zakaz realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 100,0 m od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego.
13. Zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych, a od Kanału Kromnowskiego - obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20,0 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0 m.
14. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów cieplnych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska;
15. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki wynosi dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 50% a usługowej – 30%;

§ 22.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach wyznaczonych terenów jako zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych – zieleń parkowa, ogrody przydomowe i zieleń przydrożna.
2. Przestrzeganie zasad gospodarowania zawartych w planie ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego, oraz obowiązujących na terenach istniejącego obszaru Natura 2000 – PLC 140001 Puszcza Kampinoska,
3. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących na poszczególnych terenach zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;
4. Ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych;
5. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
6. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe lub ze względów bezpieczeństwa.

§ 23.

Walory krajobrazowe, tzn. wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, podlegają ochronie niezależnie od tego, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody.

ROZDZIAŁ V

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 24.

W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

1. Ochronę obiektów zabytkowych, znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
   a) budynek mieszkalny nr 40
   b) stodoły w siedliskach nr 14 i 31
2. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektów wymienionych w punkcie 1 należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
3. Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP: 53-61/4,91; 53-61/7; 53-61/8; 53-61/13; 53-61/18; 53-61/21; 53-61/23; 53-61/26; 53-61/28; 53-61/31,152; 53-61/71; 53-61/72; 53-61/73; 53-61/74; 53-61/75; 53-61/76; 53-61/77; 53-61/78; 53-61/79; 53-61/80; 53-61/86; 53-61/87; 53-61/88; 53-61/89; 53-61/90; 53-61/101; 53-62/34; 53-62/36; 53-62/50; 53-62/64) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym

symbolem i oznaczonych numerami właściwych stanowisk archeologicznych.

4. Na obszarze strefy **53-62/50** ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, prowadzenia robót budowlanych, poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód oraz prowadzenia innych działań naruszających istniejący stan zabytku, z wyjątkiem badań archeologicznych i prac konserwatorskich, prowadzonych za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
5. Na obszarze pozostałych stref ustala się:
   a) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
   b) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
   c) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
   d) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
6. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

ROZDZIAŁ VI

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 25.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
   a) tereny publicznych dróg i ulic wiejskich lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD;
2. Plan określa zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   a) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   c) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych wymaga uzgodnienia z ich zarządcą;
   d) wyklucza się umieszczanie reklam w strefie jezdni dróg publicznych (pas terenu obejmujący jezdnie wraz z terenem położonym po obu stronach jezdni) po 2,50 m od krawężnika dla drogi oznaczonej symbolem **KDL** oraz 1,50 m od krawężnika dla ulic oznaczonych symbolem **KDD**;
   e) umieszczenie reklamy w formie transparentu nad pasem drogowym wymaga każdorazowo zgody właściwego zarządcy drogi;

f) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą mieć więcej niż 5,00 m wysokości;

g) reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

h) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m^2 wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;

ROZDZIAŁ VII

KOMUNIKACJA

§ 26.

Ustala się jako podstawową sieć komunikacji drogowej, poniższe tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami:

1. **KDZ** droga zbiorcza klasy Z;
2. **KDL** - drogi lokalne klasy L;
3. **KDD** - drogi dojazdowe klasy D;

§ 27.

Dla terenów dróg publicznych ustala się :

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych;
2. Zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy, zgodnie z liniami rozgraniczającymi lub podziałów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
3. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
5. Możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni do 3,0m^2), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz infrastruktury technicznej ale pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody właściwego zarządcy dróg;
6. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
7. Przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;

8. Tereny w sąsiedztwie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
9. Drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone;
10. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28.

Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDZ** – pow. ok. 4,10 ha, ustala się:

1. Utrzymanie terenu istniejącej, powiatowej drogi publicznej klasy Z, nr 2401W relacji: Secymin Polski – Nowiny – Leoncin – Nowe Grochale – do drogi nr 575;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące elementy infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4kV i SN 15kV, linia telekomunikacyjna) a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
5. Droga powinna być wyposażona w chodniki i odpowiednio oświetlona;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, zgodnie z następującymi zasadami;
   a) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
      - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej;
      - 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej.
   b) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo-rowerowy (tzn. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi) nie może być mniejsza niż:
      - 2,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy;
      - 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
   c) Teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy;
   d) Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować swoją ciągłość i pozostawać ogólnodostępne.

§ 29.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

02 KDL – pow. ok. 0,66 ha
03 KDL – pow. ok. 1,00 ha
04 KDL – pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na utrzymanie i urządzenie istniejących dróg publicznych klasy L o znaczeniu lokalnym;
2. Wyznaczenie terenów dróg 02 i 03 KDL o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Wyznaczenie terenu części drogi 04 KDL o szerokości ok. 6,0 m w liniach rozgraniczających, na granicy z miejscowością Leoncin, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
7. Drogi powinny być wyposażone w chodniki i odpowiednio oświetlone;
8. Działania inwestycyjne na terenie drogi 04 KDL muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 24 niniejszej uchwały;
9. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, zgodnie z następującymi zasadami;
   a) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
      - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej;
      - 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej.
   b) Minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo-rowerowy (tzn. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi) nie może być mniejsza niż:
      - 2,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy;
      - 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
   c) Teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy;
   d) Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować swoją ciągłość i pozostawać ogólnodostępne.

§ 30.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

05 KDD - pow. ok. 1,27 ha,
06 KDD - pow. ok. 0,74 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych klasy D o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów dróg o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 5,0 m;
4. Drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone i odpowiednio oświetlone.
5. Działania inwestycyjne na terenie dróg **05** i **06 KDD** muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 24 niniejszej uchwały;

§ 31.

Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej terenu planu ustala się drogi wewnętrzne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **KDW**.

Dla terenów dróg wewnętrznych, ustala się:

1. Zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy, zgodnie z liniami rozgraniczającymi lub podziałów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;

2. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
4. Możliwość lokalizacji, poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni do 3,0m^2), zieleni urządzonej, pasów postojowych, miejsc parkingowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz infrastruktury technicznej, pod uzyskania zgody zarządcy dróg;
5. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
6. Przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
7. Tereny w sąsiedztwie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy;
8. Powiązanie z zewnętrznym układem drogowym poprzez włączenie do istniejącego i planowanego układu dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
10. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
11. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 32.

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami:

07 KDW - pow. ok. 0,28 ha,
08 KDW - pow. ok. 0,40 ha,
09 KDW - pow. ok. 0,04 ha,
011 KDW - pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych;
2. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wewnętrznych dróg dojazdowych ustala się na 8,0 m. Drogę 011 KDW ustala się w szerokości istniejącej – ok.. 6,0 m w liniach rozgraniczających. Dojazd do max trzech działek budowlanych dopuszcza się w szerokości 6,0 m.
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
4. Drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone i odpowiednio oświetlone.

5. Działania inwestycyjne na terenie drogi **08 KDW** muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 24 niniejszej uchwały;

§ 33.

Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ VIII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 34.

Zasady obsługi infrastruktury technicznej

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i planowane, ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) gazową,
   d) elektroenergetyczną,
   e) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji sieci w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy - pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. Realizację sieci zaleca się poprzedzić wykonaniem kompleksowej dokumentacji projektowej uwzględniającej wzajemne relacje pomiędzy sieciami;
4. Na wyznaczonych planem terenach opuszcza się realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, oraz niewielkich, związanych z tą infrastrukturą obiektów, nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela gruntu i na warunkach z nim ustalonych.
5. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
   a) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
   b) projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Nowym dworze Mazowieckim. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy

wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;

c) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych i kanału Kromnowskiego;

d) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowu, a dla kanału Kromnowskiego w odległości mniejszej niż 5,0 m od kanału, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

e) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy rowów i mniejszej niż 20,0 m od kanału Kromnowskiego, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.
7. Ustala się docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych.
8. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo z wykorzystaniem istniejącego układu rowów odwadniających i kanałów.
9. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie ekologicznych czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii.
10. Zaopatrzenie wszystkich działek w energię elektryczną ustala się z istniejących na terenie linii niskiego napięcia. Na terenach objętych planem zakłada się możliwość rozbudowy sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny. Zaleca się realizacje kablowej sieci NN.
11. Obsługa telekomunikacyjna - poprzez istniejącą i planowaną sieć kablową.
12. Zaopatrzenie w gaz ziemny docelowo sieciami średniego ciśnienia od przyszłej stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia. Rozwiązania techniczne muszą być poprzedzone opracowaniem programowej koncepcji gazyfikacji gminy (wskazanie optymalnych przestrzennie i ekonomicznie rozwiązań).
13. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko odpadów, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, na zasadach określonych indywidualnie przez służby komunalne.

ROZDZIAŁ IX

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 35.

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

ROZDZIAŁ X

USTALENIA KOŃCOWE

§ 36.

Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 38.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Antoni Gruszka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/ 23 /09
Rady Gminy Leoncin z dnia 29 czerwca 2009r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NOWY WILKÓW, GMINA LEONCIN

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)
Rada Gminy Leoncin rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w projekcie planu, wniesionych do planu:
Uwagi nie uwzględnione, wniesione w ustawowym terminie na składanie uwag. tj. do dnia 27 stycznia 2009 roku

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruch. której dot. uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy zał. do uchwały nr XXXII/23/09z dnia 29.06.2009r		Uwagi
						uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuw-zglę dniona	uwaga uwzględ niona	uwaga nieuw zglę-dniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11
1.	13.01. 2009	Barbara i Tadeusz Ostrowscy Nowy Wilków 25 05-155 Leoncin	Poszerzenie ter.budowlanych ozn.symbolem planu 14, 27 MN	58, 59, 60,	111 RZ, 109 RZ użytki rolne	x		x		
			Poszerzenie ter.budowlanych ozn.symbolem planu 16 MN	129, 131	112 R.Z, użytki rolne	x		x		
			Poszerzenie ter.budowlanych ozn.symbolem planu 16 MN	176, 178	113, 114,115 R.Z, użytki rolne		x		x	Brak drogi dojazdowej do planowanych terenów

Przewodniczący Rady Gminy

Antoni Gruszka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/23/ /09
Rady Gminy Leoncin z dnia 29 czerwca 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym palnie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Wilków zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, zagrodową, usługi, a także drogi i ulice (stanowiące rozbudowę istniejącego układu drogowo- ulicznego) jako uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:
   - budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic,
   - budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji,.
2. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy w postaci docelowo sieci wodociągowej zaopatrzonej w wodę ze stacji wodociągowej wybudowanej na terenie gminy Leoncin. Do czasu realizacji wodociągu gminnego plan dopuszcza zapatrzenie w wodę z ujęć własnych.
3. Ustala się docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych, taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków. Realizacja nowych dróg (ulic) w terenach zabudowy, a także modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego spowoduje konieczność sukcesywnej realizacji sieci oświetlenia drogowego w porozumieniu z dystrybutorem sieci energetycznej.
4. Zasady ogólne dotyczące systemów infrastruktury technicznej zostały określone w § 34 uchwały stanowiącej tekst planu. Zasady te dotyczą także inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Inwestycje te maja charakter budowy i rozbudowy systemów infrastrukturalnych obsługujących Gminę Leoncin.
5. Rozbudowa i budowa, w miarę potrzeb, infrastruktury technicznej wymienionymi w pkt. 2 i 3, jest lub będzie umieszczona w odpowiednich programach (na bieżąco aktualizowanych) w szczególności w programie koncepcji wodociągowania i kanalizacji Gminy Leoncin. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w zadaniach rzeczowych budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia prac , stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego powiązanego ze Strategią Gminy Leoncin. Uznaje się za wskazane pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania ww zadań, w szczególności dla inwestycji proekologicznych, sprzyjających ochronie środowiska i przyrody.

Przewodniczący Rady Gminy

Antoni Gruszka

NOWY WILKÓW
GMINA **LEONCIN**
POWIAT NOWODWORSKI
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK PLANU
skala 1 : 2000

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr XXXIV/2009
Rady Gminy Leoncin z dnia 26 czerwca 2009r.

OZNACZENIA INFORMACYJNE

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

WILKÓW POLSKI

POLESIE NOWE

TEOFILE

TEREN K.P.N.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
Antoni Grzeska

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty
czł. OIU nr WA - 086
06-413 Ciechanów, ul. Witosa 9/53
tel. 0 23 672 40 39