

Uchwała Nr

Rady Gminy Leoncin

z dnia

**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) 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.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała 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 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;
- 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 12°;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu” należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 2, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) „przeznaczenie podstawowe” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) „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) „uciążliwościach” 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 ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) 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 na cele dróg publicznych oraz urządzeń 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 ustala się 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, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

- 1) wskazuje się granicę obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego zgodnie z rysunkiem planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi 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 – 70° ÷ 110°.

- 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 mieszkaniowych, usługowych;
 - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

- 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. \varnothing 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) 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 ciepłą:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych.
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) 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 tymczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Zasady ochrony 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 ładu 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 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) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,001;
 - b) maksymalny – 0,3.
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 20%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 9) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 10) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 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 łągowego 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 2003r. 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.