

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LEONCIN**  
**z dnia.....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1, art.41 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2013.594 z późn. zm.) oraz art.20 ust.1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 z późn. zm.) wykonując ustalenia uchwały nr LXII/315/14 z dnia 19 marca 2014 Rady Gminy Leoncin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin oraz uchwały nr LXVII/338/14 z dnia 8 lipca 2014 Rady Gminy Leoncin w sprawie zmiany uchwały nr LXII/315/14 z dnia 19 marca 2014 Rady Gminy Leoncin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin, Rada Gminy Leoncin uchwala co następuje:

**§1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowe Grochale gmina Leoncin, zwany dalej „Planem”, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Leoncin, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Leoncin nr XLVIII/232/23 z dnia 17 kwietnia 2013.

**Rozdział I**

**Zakres obowiązywania Planu – przepisy ogólne**

**§2.**

1. Celem Planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, zasad i sposobów ich zagospodarowania i zabudowy w związku ze zwiększającym się zainwestowaniem obszaru.
2. Granice obszaru objętego Planem oznaczone są odpowiednim symbolem jako granice opracowania na rysunku Planu w skali 1:2000 i obejmują w całości obręb wsi Nowe Grochale.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:
  - 1) rysunek Planu (w skali 1:2000) stanowiący załącznik nr 1
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
4. Plan ustala:
  - 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 kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
  - 8) szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem,

- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu,
  - 13) Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
5. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy, będące ilustracją obowiązujących ustaleń Planu:
    - 1) granice obszaru objętego Planem,
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - 4) symbole cyfrowe, literowe funkcji (przeznaczenia) terenów.
  6. Zakres rysunku Planu obejmuje następujące elementy informacyjne nie będące ustaleniami Planu:
    - 1) granicę kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego oraz granicę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego,
    - 2) tereny w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego,
    - 3) granice obszarów Natura 2000,
    - 4) granicę Obszaru Ochrony Ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
    - 5) granice rezerwatów przyrody,
    - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej wraz z numerami stanowisk archeologicznych,
    - 7) granicę strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego 50m,
    - 8) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

### §3.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
  - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leoncin,
  - 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 647 z późn. zmianami),
  - 3) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym Planem w granicach przedstawionych odpowiednim symbolem na rysunku Planu,
  - 5) **przepisach odrębnych lub szczegółowych** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz wynikające z tych przepisów ograniczenia w dysponowaniu i zagospodarowaniu terenu,
  - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego Planem o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym, wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w Planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie,
  - 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu oraz nie jest kolizyjne z przeznaczeniem podstawowym w sposób uniemożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego,

- 9) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 10) **dostępności komunikacyjnej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp z nieruchomości do drogi (ulicy) publicznej lub też dostęp do drogi publicznej poprzez drogę (ulicę) wewnętrzną lub dojazd – tj. wydzieloną z terenu działką, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających; w sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji ww. dróg dopuszcza się ustanowienie służebności dojścia i dojazdu do danej nieruchomości na działkach sąsiednich w trybie przepisów odrębnych,
  - 11) **terenie zainwestowanym** - należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl przepisów Prawa Budowlanego,
  - 12) **gabarytach** - należy przez to rozumieć parametry określające rozmiary obiektu budowlanego opisane w rzucie poziomym i na przekrojach,
  - 13) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, dla których zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub szczególnymi można określić kubaturę,
  - 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć równoważnie z pojęciem „terenu biologicznie czynnego” zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (DZ. U. Nr 75, poz. 690),
  - 15) **usługach podstawowych bytowych nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców lub stanowiące warsztat pracy mieszkańców obszaru takie jak handel, gastronomia, zdrowie, opieka społeczna, oświata, kultura i turystyka, pensjonaty, rzemiosło, działalność artystyczna, biurowa, naukowa i doradcza o uciążliwości nie wykraczającej poza teren własny oraz będące zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
2. Pozostałe pojęcia użyte w Planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez stosowne przepisy odrębne.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru Planu**

#### **§4.**

Na obszarze Planu, dynamicznie rozwijającej się części Gminy Leoncin, Plan ustala lokalizacje w przeważającej części obszaru funkcji mieszkaniowych. Są to tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami:

1. MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. MN/UTL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej;
3. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

#### **§5.**

Plan ustala ponadto przeznaczenie terenów:

1. UAG - tereny zabudowy usług i aktywności gospodarczej;
2. Uo - tereny zabudowy usług oświaty;
3. R - tereny rolnicze;
4. R<sub>KPN</sub> – tereny rolnicze w granicach kompleksu głównego KPN;
5. Rz – tereny rolnicze - zieleni śródpolnej, łąk i pastwisk;
6. ZN<sub>ZZ</sub> – tereny zieleni, objęte formami ochrony przyrody, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

7. ZN<sub>KPN</sub> – tereny zieleni, objęte formami ochrony przyrody, w granicach kompleksu głównego KPN;
8. ZP – tereny zieleni urządzonej;
9. ZL – tereny leśne i o charakterze leśnym;
10. ZL<sub>KPN</sub> – tereny leśne i o charakterze leśnym, w granicach kompleksu głównego KPN;
11. WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
12. WS<sub>D</sub> – teren urządzeń melioracji wodnych podstawowych - doprowadzalnik
13. WP – teren urządzeń melioracji wodnych podstawowych – wał przeciwpowodziowy;
14. KDW - tereny dróg niepublicznych wewnętrznych;
15. KDG, KDL, KDZ, KDD – tereny dróg publicznych.

#### **§6.**

1. Plan ustala zakaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolami R<sub>KPN</sub>, Rz, ZN<sub>ZZ</sub>, ZP, ZL, WS, WS<sub>D</sub>, KDW, KDG, KDZ, KDL, KDD o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
2. Plan ustala zakaz realizacji na obszarze Planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizować zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

#### **§7.**

##### **W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Plan ustala:**

1. Ochronę obszarów wartościowych przyrodniczo, krajobrazowo oraz przestrzennie w szczególności terenów doliny Wisły oraz Kampinoskiego Parku Narodowego.
2. Wprowadzenie w obszarze Planu zróżnicowanego pod względem charakteru programowego oraz stopnia intensywności zagospodarowania terenów, z przyjętą zasadą, że tereny bardziej intensywnie zagospodarowane mieszkaniowo, lokalizacja funkcji usługowych oraz aktywności gospodarczej lokowane są w obszarze Planu w oddaleniu od doliny Wisły oraz terenów Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Ochronę wszelkich przyrodniczo i krajobrazowo istotnych elementów zagospodarowania obszaru, naturalnych dolin cieków wodnych oraz terenów podmokłych, terenów leśnych oraz zespołów zadrzewień w tym zadrzewień śródpolnych z nakazem ochrony oraz z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z ich występowania.
4. Zasadę inwestycyjnego zagospodarowania obszaru budynkami o wysokości zróżnicowanej w zależności od funkcji jednak nie wyższymi niż 15,0m oraz, w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość w rejonie lotniska Warszawa/Modlin, obiektami budowlanymi o wysokościach zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska.
5. W zakresie kolorystyki zabudowy Plan ustala, że winna ona być stonowana w charakterze barw ciepłych, nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych oraz niewyróżniająca zabudowy z otaczającego krajobrazu.
6. Charakter zabudowy na całym obszarze Planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod usługi i aktywność gospodarczą (UAG), powinien być wtopiony w zieleni towarzyszącą kształtowaną z udziałem zieleni wysokiej.
7. W zakresie realizacji ogrodzeń Plan ustala:
  - 1) Zakaz realizacji ogrodzeń obniżających walory krajobrazowo-przestrzenne rejonu, wygradzających całkowicie widokowo nieruchomości z krajobrazu, w szczególności zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń z przęsłami wykonanymi z betonowych lub stalowych elementów oraz innych ogrodzeń o niskich walorach estetycznych.
  - 2) Nakazuje się stosowanie ogrodzeń w kolorystyce nieagresywnej, niewyróżniającej ich z krajobrazu.

- 3) Dopuszcza się stosowanie zieleni jako wygrodenie przestrzenne nieruchomości.
  - 4) Na terenach przyległych do Kampinoskiego Parku Narodowego ogrodzenia winny zapewniać możliwość migracji małych zwierząt poprzez brak cokołu lub posiadać przerwy umożliwiające migrację fauny.
  - 5) Maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 1,8m. Wysokość ogrodzeń sąsiednich działek winna być wzajemnie skoordynowana.
  - 6) Na terenach nieinwestycyjnych nakazuje się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych bez cokołu.
8. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu.
  9. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy (o ile ustalenia Planu nie stanowią inaczej i nie zostały określone na rysunku Planu) w postaci minimalnej odległości zabudowy:
    - 1) 20m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy G i Z,
    - 2) 5,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy L i D oraz dróg wewnętrznych, dojazdów i ciągów pieszych z możliwością dojazdu ustalonych Planem. W przypadkach uzasadnionych, wynikających z głębokości działki poniżej 16,0m, Plan dopuszcza zbliżenie zabudowy do ww. dróg i ciągów jednak nie mniej niż 3,0m do granicy działki.
  10. Dla budynków istniejących zlokalizowanych całkowicie lub częściowo w pasie pomiędzy linią nieprzekraczalną zabudowy a linią rozgraniczającą drogi Plan dopuszcza ich zachowanie, pod warunkiem, że wybudowane zostały w sposób legalny i odpowiadający przepisom odrębnym i szczególnym. Plan dopuszcza ich nadbudowę. Rozbudowa jest dopuszczalna w sposób nieprzekraczający linii zabudowy.
  11. Na obszarze Planu obowiązują odległości oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych.
  12. Plan dopuszcza w pasie zawartym między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą przyległej drogi realizowanie obiektów infrastruktury technicznej (stacji trafo, wiat śmietnikowych, przyłączy, zbiorników ścieków i wód opadowych i roztopowych) oraz obiektów dozoru-portierni, pod warunkiem że zachowane zostaną odległości od tych obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i szczególnych.

### **§8.**

#### **W zakresie sposobu i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu Plan ustala:**

1. Tereny na obszarze Planu, do czasu realizacji przewidywanego w Planie przeznaczenia terenu mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane jak w dotychczasowy sposób pod warunkiem dostosowania sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania do obowiązujących na terenie norm oraz przepisów odrębnych i szczególnych w szczególności w zakresie nie kolidowania z przeznaczeniem terenu ustalonym w Planie.
2. Plan ustala, że na terenach przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN dopuszcza się, do czasu realizacji ww. funkcji, realizację zabudowy letniskowej z zachowaniem ustaleń Planu w zakresie kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz pozostałych ustaleń Planu dla terenu.

**§9.****W zakresie ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych Plan ustala:**

1. Wszelkie obiekty małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni realizowane w tych przestrzeniach winny być lokalizowane z zachowaniem obowiązujących trybów prawnych, przepisów odrębnych i szczególnych, w sposób niezakłcający funkcjonowania oraz nieobniżający estetyki przestrzeni publicznej.

**§10.****W zakresie obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów Plan ustala:**

1. Obszar Planu położony jest w zasięgu obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi rzeki Wisły; szczególnego zagrożenia powodzią na północ od wału przeciwpowodziowego oraz obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi w pozostałej części Planu. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmuje zasięg wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi  $Q=10\%$  - woda 10-letnia,  $Q=1\%$  - woda 100-letnia. Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi na skutek przerwania lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego obejmuje pozostałą część Planu. Część obszaru Planu znajduje się w zasięgu wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi  $Q=0,2\%$  - woda 500-letnia. Zasięg ten nie wykracza poza wał przeciwpowodziowy.
  - 1) Na obszarach tych obowiązują zasady zagospodarowania, zakazy i ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych,
  - 2) Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe określonych w przepisach odrębnych.
  - 3) Plan wyznacza, w sposób wyróżniony na rysunku Planu, pas terenu o szerokości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. W pasie tego terenu zabrania się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów, rowów. Zwolnienie od powyższego zakazu możliwe jest pod warunkiem zachowania obowiązującego trybu prawnego wynikającego z obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych.
2. W zakresie przepisów o ochronie środowiska i przyrody, na obszarze Planu znajdują się następujące obszary chronione:
  - 1) Kampinoski Park Narodowy,
  - 2) Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego,
  - 3) Obszary Natura 2000 (Puszcza Kampinoska" (PLC 140001) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO), „Dolina Środkowej Wisły” (PLB 140004) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO), „Kampinoska Dolina Wisły” (PLH 140029) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO),
  - 4) Rezerwat Przyrody „Wikliny Wiślane”,
  - 5) Obszar Ochrony Ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Granice obszarów chronionych w zakresie przepisów o ochronie środowiska i przyrody zostały określone na rysunku planu, sposób zagospodarowania tych obszarów został określony w §11 Planu oraz w ustaleniach szczególnych Planu dla poszczególnych terenów.
4. W zakresie przepisów o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami, na obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne, których granice, w formie stref ochrony konserwatorskiej, zostały naniesione na rysunek planu, a sposób ich zagospodarowania został określony w §12 Planu oraz w ustaleniach szczególnych Planu dla poszczególnych terenów.

5. Plan nie wyznacza terenów zamkniętych, terenów i obszarów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów odrębnych i szczególnych – takie na obszarze Planu nie istnieją.

### **§11.**

#### **W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Plan ustala:**

1. Fragment obszaru Planu znajduje się w Kampinoskim Parku Narodowym, którego część (położona w południowo-wschodnim obszarze Planu) stanowi kompleks główny Kampinoskiego Parku Narodowego.
2. Część obszaru Planu położona poza granicą kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Fragmenty obszaru Planu położone są w obszarach Natura 2000:
  - 1) „Puszcza Kampinoska” (PLC 140001) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO),
  - 2) „Dolina Środkowej Wisły” (PLB 140004) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO),
  - 3) „Kampinoska Dolina Wisły” (PLH 140029) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO).
4. Fragment obszaru Planu położony jest w Rezerwacie Przyrody „Wikliny Wiślane”.
5. Fragment obszaru Planu położony jest w Obszarze Ochrony Ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
6. Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym na obszarze Planu jest ochrona walorów środowiskowych obszaru, w szczególności jego walorów krajobrazowych i środowiskowych oraz naturalności i ekstensywności zagospodarowania.
7. Na obszarach objętych formami ochrony środowiska i przyrody, najbardziej wartościowych przyrodniczo, obowiązują prawomocne dokumenty regulujące sposób zagospodarowania i funkcjonowania w tych obszarach.
8. Grunty prywatne położone w kompleksie głównym Kampinoskiego Parku Narodowego przewidywane są docelowo do wykupu przez Skarb Państwa na rzecz Kampinoskiego Parku Narodowego.
9. Plan ustala ochronę terenów leśnych na obszarze Planu.
10. Plan ustala w zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego:
  - 1) celowość wykorzystania naturalnego zadrzewienia, samosiejek będących wynikiem sukcesji leśnej na tereny nieuprawiane, w urządzeniu terenów,
  - 2) dopuszczalności ewentualnej likwidacji zadrzewień – samosiejek na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne.
11. W ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji Plan ustala niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu.
12. Istniejące na obszarze Planu ciek wodne płynące stale i okresowe, urządzenia melioracji wodnych podstawowe (odcinek wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły oznaczony na rysunku planu symbolem 11-WP i Doprowadzalnik I oznaczony na rysunku planu symbolem 14-WS<sub>D</sub>, 17- WS<sub>D</sub>, 26- WS<sub>D</sub>, 27- WS<sub>D</sub>, 43- WS<sub>D</sub>), urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (odcinki rowów) oraz urządzenia drenarskie objęte i nieobjęte ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
  - 1) na terenach, na których występują: ciek wodne i urządzenia wodno-melioracyjne Plan ustala obowiązek zabezpieczenia ich sprawności funkcjonowania, zakazuje ich zanieczyszczania i samowolnego zasypywania oraz przebudowy,
  - 2) ustala się obowiązek odsunięcia zabudowy na odległość minimum 5,0m od górnej krawędzi skarpy cieku wodnego, kanału, rowu, a ogrodzeń na odległość min. 3,0m, jeżeli inne ustalenia Planu nie stanowią inaczej,

- 3) zmiana lokalizacji rowów melioracyjnych, ich przekrywanie oraz budowa przepustów dopuszczalna jest jedynie z zachowaniem przepisów odrębnych i szczególnych, w szczególności na terenach wolnych od zabudowy i cennych przyrodniczo działania te winny być ograniczone, a niezbędne realizowane jedynie z zachowaniem obowiązującego trybu prawnego.
13. Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o ponadnormatywnym oddziaływaniu na środowisko, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice własności.
14. Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami:
  - 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska,
15. Plan ustala, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie środowiska, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:
  - 1) tereny oznaczone symbolami MN, MN/UTL oraz tereny R, na których dopuszcza się zabudowę zagrodową – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - 2) tereny oznaczone symbolami Uo – jako tereny pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 3) tereny oznaczone symbolami MNU – jako tereny na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - 4) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, obowiązują na nich natomiast, w zależności od objęcia formą ochrony środowiska i przyrody prawomocne dokumenty regulujące sposób funkcjonowania, w tym zagadnień dopuszczalnego poziomu hałasu, w tych obszarach.
16. Na obszarze objętym Planem nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną jednakże, ze względu na położenie całości obszaru planu w granicach KPN oraz otuliny KPN, zagospodarowanie terenów inwestycyjnych powinno uwzględniać ograniczenia przyrodnicze i wprowadzać zieleń towarzyszącą niską i wysoką, minimalizującą negatywne skutki przyrodniczo-krajobrazowo-przestrzenne urbanizacji terenów obszaru Planu.

## §12.

### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Plan ustala:**

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 53-62/3, 8, 19, 20, 25, 51, 105, 106, 116, 117, 123, 124) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku Planu.
  - 1) Na obszarach stref ochrony konserwatorskiej roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Stwierdza się, że na obszarze objętym Planem:
  - 1) oprócz zabytków archeologicznych nie występują zabytki w rozumieniu obowiązujących przepisów,
  - 2) nie został utworzony park kulturowy, w rozumieniu obowiązujących przepisów, ani nie została podjęta przez Radę Gminy Leoncin uchwała w sprawie jego utworzenia,
  - 3) nie występują dobra kultury współczesnej.



3. Plan ustala ochronę istniejącego krzyża znajdującego się na terenie 9-MN/UTL na pograniczu działek nr ew. 80/2 i 80/3 od strony wału przeciwpowodziowego, przeniesionego ze zlikwidowanego cmentarza. Plan ustala obowiązek jego zachowania.

### §13.

#### **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej Plan ustala:**

1. Plan ustala następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę – ustala się w oparciu o wodociąg komunalny we wsi Nowe Grochale, rozbudowywany w miarę potrzeb z wykorzystaniem ujęcia wody w Wincentówku oraz ewentualnych nowych ujęć wody na terenie Gminy Leoncin. Dla noworealizowanej zabudowy, do czasu realizacji wodociągu komunalnego oraz dla istniejącej zabudowy, dopuszcza się wykorzystanie ujęć indywidualnych i ujęć zbiorowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych,
  - 2) kanalizacja sanitarna – ustala się, że cały obszar Planu winien być objęty gminnym systemem kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji systemu kanalizacji gminnej dla rejonu, odbiornikami ścieków powinny być szczelne zbiorniki bezodpływowe o parametrach dostosowanych do ilości ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, opróżniane okresowo przez wyspecjalizowane firmy zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy. Dla terenów rozproszonej zabudowy zagrodowej w terenach rolniczych dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych i szczególnych. Realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się pod warunkiem, że nie ogranicza ona możliwości zagospodarowania terenów w sposób zgodny z ustaleniami Planu. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu,
  - 3) wody opadowe i roztopowe – ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych na obszarze Planu będzie przede wszystkim teren własny oraz położone w obszarze planu cieki wodne i rowy melioracyjne. Ustala się, że odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powinno być prowadzone w dopuszczalny prawem sposób z zachowaniem przepisów odrębnych oraz prawem procedur formalno-prawnych, dotyczących wprowadzania ich do środowiska, ochrony terenów sąsiednich i dróg w tym również rowów przydrożnych przed zalewaniem oraz ochroną gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych (w tym rowów melioracyjnych) przed zanieczyszczeniem. Plan ustala, że wody opadowe i roztopowe z terenów usługowych, parkingów, placów manewrowych i postojowych i innych terenów wywołujących ich zanieczyszczenia winny być podczyszczone z zawiesin i substancji ropopochodnych oraz innych zanieczyszczeń do stanu wymaganego przepisami odrębnymi w granicach własnych. Plan dopuszcza stosowanie zbiorników retencyjnych dla celów odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
  - 4) zaopatrzenie w gaz – ustala się, że obszar Planu winien być docelowo objęty zaopatrzeniem w gaz systemem przewodowym w oparciu o budowę układu sieci i obiektów zaopatrzenia w gaz na podstawie szczegółowych warunków wydawanych przez zarządcę sieci gazowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych, Plan dopuszcza zaopatrzenie w gaz płynny ze zbiorników indywidualnych z zachowaniem przepisów szczególnych.
  - 5) ciepłownictwo – Plan ustala, że podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako czynnika grzewczego

- ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 6) telekomunikacja – ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru Planu z wykorzystaniem sieci telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej (poprzez jej budowę w miarę potrzeb),
    - a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej w liniach rozgraniczających ulic(dróg),
    - b) dopuszcza się przebieg linii telefonicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic (dróg), pod warunkiem uzyskania zgody właściciela i zapewnienia dostępu w celach eksploatacyjnych,
    - c) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - 7) elektroenergetyka – Plan ustala sukcesywną rozbudowę sieci energetycznych oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych, w dostosowaniu do potrzeb programowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Plan nie dopuszcza realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100kW i wysokości przekraczającej 15m od poziomu terenu. Plan dopuszcza realizację na terenach UAG elektrowni fotowoltaicznych.
2. Plan ustala, że realizacja oraz wydzielenie ewentualnych terenów pod realizację urządzeń oraz obiektów budowlanych i związanych z obsługą systemów infrastruktury technicznej obszaru Planu oraz Gminy Leoncin powinno nastąpić w oparciu o opracowania szczegółowe. Przeznaczenie tych terenów na w/w cele nie będzie sprzeczne z ustaleniami Planu.
  3. Dopuszcza się na obszarze Planu realizację niewskazanych Planem obiektów oraz wydzielenie terenów dla urządzeń budowlanych związanych z obsługą systemów infrastruktury technicznej obsługującej obszar Planu oraz inne obszary Gminy Leoncin, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych lub szczegółowych.
  4. Plan dopuszcza prowadzenie uzbrojenia przez tereny funkcjonalne.

#### **§14.**

#### **W zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej Plan ustala:**

1. Plan ustala następujące zasady usuwania odpadów stałych i utrzymanie porządku:
  - 1) zasady utrzymania porządku i czystości na obszarze Planu wynikają z obowiązujących przepisów na terenie Gminy Leoncin,
  - 2) ustala się postępowanie z odpadami stałymi w sposób wynikający z przepisów odrębnych i stosownych przepisów gminnych o utrzymaniu porządku i czystości w gminie. Postępowanie z ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi winno być zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w w/w zakresie.

#### **§15.**

#### **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Plan ustala:**

1. Ustala się, że na obszarze Planu system komunikacji tworzą:
  - 1) drogi jezdne publiczne,
  - 2) drogi jezdne wewnętrzne,
  - 3) ścieżki rowerowe (nie wydzielane w Planie),
  - 4) ciągi piesze (nie wydzielane w Planie).
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar Planu z układem zewnętrznym za pośrednictwem ulicy drogi wojewódzkiej nr 575 oraz drogi powiatowej nr 2401W.

3. Ustala się, że układ komunikacji kołowej w obszarze objętym Planem tworzą drogi (ulice):
  - 1) KDG - drogi główne publiczne – 1-KDG (droga wojewódzka nr 575)
  - 2) KDZ - drogi zbiorcze publiczne – 2-KDZ (droga powiatowa nr 2401W),
  - 3) KDL - drogi lokalne publiczne – 3-KDL, 4-KDL, 5-KDL
  - 4) KDD - drogi dojazdowe publiczne – 6-KDD, 7-KDD, 8-KDD, 9-KDD, 10-KDD, 11-KDD, 12-KDD, 13-KDD, 14-KDD, 15-KDD, 16-KDD
  - 5) KDW - drogi dojazdowe wewnętrzne – (pozostałe drogi).
4. Plan ustala obowiązującą klasyfikację ulic, funkcję w układzie, przebiegi, szerokość w liniach rozgraniczających w granicach dokładności Planu i zgodnie z jego legendą.
5. Plan ustala obowiązek zapewnienia ogólnodostępności wszystkich dróg, zarówno publicznych jak i wewnętrznych wyznaczonych Planem.
6. Plan ustala, że w ramach istniejących i projektowanych w Planie dróg powinny być wyznaczone i realizowane w miarę możliwości ciągi rowerowe w sposób wyodrębniony i wynikający z lokalnych uwarunkowań.
7. Plan dopuszcza realizację nie ustalonych Planem dróg dojazdowych wewnętrznych, ciągów pieszych z możliwością dojazdu, dróg rowerowych oraz ciągów pieszych w terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu oraz przepisów odrębnych i szczególnych.
8. Plan ustala jako obowiązującą zasadę lokalizacji niezbędnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na obszarach własnych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.
9. **Plan ustala jako minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:**
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach terenów MN/UTL i MN/U oraz zabudowy zagrodowej rozproszonej realizowanej na terenach R – min. 2 miejsca do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jedno mieszkanie,
  - 2) dla zabudowy letniskowej w ramach terenów MN/UTL – min. 1 miejsce do parkowania (w tym miejsca garażowe) na jeden lokal w budynku letniskowym,
  - 3) dla zabudowy usługowej w ramach terenów MN/U oraz usług podstawowych w ramach terenów MN, MN/UTL oraz MN/U – min. 2 miejsca do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy,
  - 4) dla innych usług Uo, UAG – min. 3 miejsca do parkowania na każde 10 zatrudnionych osób,
  - 5) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach MN, MN/UTL, MN/U winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznanym zapotrzebowaniem oraz przepisami odrębnymi,
  - 6) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach Uo i UAG winny być realizowane w ramach określonych wymaganych miejsc do parkowania w ilości zgodnej z rozeznanym zapotrzebowaniem, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na budynek przeznaczony na pobyt ludzi o powierzchni powyżej 500m<sup>2</sup>.

## §16.

### **W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych Planem, Plan ustala:**

1. Plan nie ustala terenów do objęcia obowiązkiem scalania i podziału nieruchomości.
2. Plan dopuszcza scalenia i podziały nieruchomości niesprzeczne z ustaleniami Planu, zmierzające do realizacji ustaleń Planu.
3. Plan ustala, że podziały i scalenia nieruchomości, dokonywane w celu wydzielenia działek budowlanych, winny uwzględniać wymagane wskaźniki i parametry

zagospodarowania terenów określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określone w Rozdziale III Planu.

4. Plan dopuszcza w terenach funkcjonalnych podziały i scalenia nieruchomości w celu wydzielenia dróg publicznych i wewnętrznych oraz nieruchomości niezbędnych do realizacji infrastruktury technicznej dla obsługi obszaru.
5. Przy podziale terenów przyległych do skrzyżowań dróg publicznych i wewnętrznych, wskazanych Planem oraz niewskazanych Planem, a dopuszczonych do wydzielenia z terenów funkcjonalnych, Plan ustala obowiązek uwzględnienia tak zwanych trójkątów widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Warunkiem podziału poszczególnych nieruchomości na działki budowlane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów nieruchomości powstałych w wyniku podziału i ewentualnego scalenia i zapewnienia dostępności do drogi publicznej przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych i szczególnych oraz praw władających terenami dróg.
7. W przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia Planu, Plan dopuszcza zachowanie istniejących podziałów, wielkości i kształtu działek o ile zapewnia to funkcjonowanie istniejących na nich obiektów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz innymi ustaleniami Planu.
8. Plan dopuszcza podziały nieruchomości na działki o powierzchniach i parametrach innych niż określone Planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów określone w Rozdziale III Planu, celem realizacji inwestycji w zakresie komunikacji i realizacji systemów infrastruktury technicznej, w szczególności inwestycji celu publicznego.
9. Plan dopuszcza podziały i scalenia działek ewidencyjnych lub ich fragmentów położonych na obszarze Planu w celu uzyskania działki przeznaczonej na cele inwestycyjne położone częściowo na obszarze Planu, a częściowo poza jego obszarem.
10. Plan ustala minimalne szerokości frontów nowotworzonych działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:
  - 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej MN/UTL – 14m
  - 2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej usług nieuciążliwych MN/U i terenów zabudowy usług i aktywności gospodarczej UAG – 16m
  - 3) Plan dopuszcza dla sytuacji szczególnych, wynikających z istniejącej konfiguracji geometrycznej, parametrów oraz innych nietypowych ewentualnych uwarunkowań istniejących działek, mniejsze szerokości frontów lecz nie mniejsze niż 4,5m, pod warunkiem, że powstałe w wyniku scalenia i podziału działki zachowają możliwości inwestycyjne wynikające z ustaleń Planu oraz obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych.
  - 4) Dla działek, których część będzie stanowiła wewnętrzny dojazd do podstawowej jej części przeznaczonej na cele zgodne z przeznaczeniem w Planie, minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny wynosić 5m.
11. Plan określa kąt położenia granic działek powstałych w wyniku podziałów i scaleń w stosunku do pasa drogowego:
  - 1) Dla nieruchomości, których granice mają kąt w przedziale  $85^{\circ}$ - $90^{\circ}$  położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, dokonywanie scaleń i podziałów zachowujących kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale kąta  $85^{\circ}$ - $90^{\circ}$ .
  - 2) Dla pozostałych nieruchomości kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien mieścić się w przedziale  $30^{\circ}$ - $90^{\circ}$ .

### Rozdział III

## Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy i gabarytów obiektów oraz dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu

### §17.

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN** (tereny: 7-MN, 21-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 28-MN, 29-MN, 30-MN, 34-MN, 37-MN, 38-MN, 40-MN, 44-MN, 46-MN, 59-MN) **Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdy wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej. Dopuszcza się ponadto lokalizację usług podstawowych, bytowych, nieuciążliwych. Usługi te mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych oraz jako wolnostojące budynki pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000m<sup>2</sup>,
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna 0,0 – maksymalna 0,5
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 30%,
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych oraz usług podstawowych – 11m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – 7m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
    - b) spadek dachu od 20° do 45° (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - 7) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
  - 8) dla terenów 34-MN, 37-MN, 38-MN, 40-MN, 44-MN, 46-MN, w których zieleń urządzona towarzysząca zabudowie stanowi część działek ewidencyjnych przeznaczonych zarówno pod zabudowę mieszkaniową MN jak i zieleń urządzonej ZP Plan dopuszcza łączne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy w ramach powierzchni działki budowlanej,
  - 9) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - 10) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu
5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową, letniskową i zagrodową z dopuszczeniem jej modernizacji, adaptacji i przekształceń na cele przewidziane Planem.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:

- 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
- 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 9.
7. Na części terenów 25-MN, 28-MN, 40-MN, 46-MN znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z §12 Planu.
8. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

### **§18.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN/UTL** (tereny: 8-MN/UTL, 9-MN/UTL, 10-MN/UTL, 15-MN/UTL, 16-MN/UTL, 18-MN/UTL, 48-MN/UTL, 49-MN/UTL, 56-MN/UTL, 58-MN/UTL) **Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa letniskowa wolnostojąca.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdy wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzona zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej. Dopuszcza się ponadto lokalizację usług podstawowych, bytowych, nieuciążliwych. Usługi te mogą być realizowane w budynkach mieszkalnych oraz jako wolnostojące pod warunkiem zachowania wymaganych dla terenu zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zapewnienia miejsc parkingowych.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
    - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej dla terenu 56-MN/UTL położonego przy granicy KPN – 2000m<sup>2</sup>,
    - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej dla terenów 8-MN/UTL, 9-MN/UTL, 10-MN/UTL, 15-MN/UTL, 16-MN/UTL, 18-MN/UTL, 48-MN/UTL, 49-MN/UTL, 58-MN/UTL - 1000m<sup>2</sup>,
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna 0,0
    - a) maksymalna dla terenu 56-MN/UTL - 0,3
    - b) maksymalna dla terenów 8-MN/UTL, 9-MN/UTL, 10-MN/UTL, 15-MN/UTL, 16-MN/UTL, 18-MN/UTL, 48-MN/UTL, 49-MN/UTL, 58-MN/UTL - 0,5
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 20% dla terenu 56-MN/UTL oraz 30% dla terenów 8-MN/UTL, 9-MN/UTL, 10-MN/UTL, 15-MN/UTL, 16-MN/UTL, 18-MN/UTL, 48-MN/UTL, 49-MN/UTL, 58-MN/UTL,
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80% dla terenu 56-MN/UTL oraz 70% dla terenów 8-MN/UTL, 9-MN/UTL, 10-MN/UTL, 15-MN/UTL, 16-MN/UTL, 18-MN/UTL, 48-MN/UTL, 49-MN/UTL, 58-MN/UTL.
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, letniskowych oraz usług podstawowych – 11m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) dla pozostałej zabudowy – 5m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
    - b) spadek dachu od 20° do 45° (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - 7) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,

- 8) dla terenu 48-MN/UTL, w którym zieleń urządzona stanowi część działek ewidencyjnych przeznaczonych zarówno pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę letniskową MN/UTL jak i zieleń urządzoną ZP Plan dopuszcza łączne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy w ramach powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 10) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu
5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową, letniskową i zagrodową z dopuszczeniem jej modernizacji, adaptacji i przekształceń na cele przewidziane Planem pod warunkiem, że spełnia ona wymogi przepisów odrębnych i szczególnych oraz standardy wynikające z określonego Planem przeznaczenia terenu.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
  - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
  - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 9.
7. Na części terenów 56-MN/UTL i 58-MN/UTL znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z §12 Planu.
8. Na terenach 8-MN/UTL, 9-MN/UTL, 10-MN/UTL, 16-MN/UTL, wzdłuż wału przeciwpowodziowego, została wyznaczona strefa ochronna o szerokości 50m. Obowiązują ustalenia §10.
9. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

### **§19.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem MN/U (tereny: 19-MN/u, 20-MN/U, 22-MN/U, 36-MN/U) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej, zabudowa usługowa, w tym usług podstawowych bytowych nieuciążliwych oraz rzemiosła.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędne do funkcjonowania nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdu wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzone zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowie usługowej – 1000m<sup>2</sup>,
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna 0,0 – maksymalna 0,5,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 60%,
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – 15m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – 7m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,

- b) spadek dachu od 20° do 45° (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
- 7) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
- 8) dla terenu 36-MN/U, w którym zieleń urządzona stanowi część działek ewidencyjnych przeznaczonych zarówno pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową MN/U jak i zieleń urządzoną ZP Plan dopuszcza łączne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy w ramach powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 10) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu
- 5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową, letniskową i zagrodową z dopuszczeniem jej modernizacji, adaptacji i przekształceń na cele przewidziane Planem.
- 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
  - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
  - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 9.
- 7. Na części terenu 19-MN/U znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z §12 Planu.
- 8. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

## §20.

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem UAG (teren 32-UAG) Plan ustala:**

- 1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług i aktywności gospodarczej w zakresie działalności produkcyjno-wytwórczej, usługowej, laboratoryjnej, doświadczalno-naukowej, handlowej oraz magazynowo-składowej z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędne do funkcjonowania budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, dojazdu wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzone zieleń towarzysząca oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej,
- 3. Na terenie UAG Plan nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej
- 4. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
- 5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 5000m<sup>2</sup>,
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna 0,0 – maksymalna 0,7,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 70%,
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków usługowych i aktywności gospodarczej – 15m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – 7m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,



- b) spadek dachu od  $0^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  (0% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich, konstrukcji pneumatycznych, membranowych oraz innych rozwiązań techniczno budowlanych,
- 7) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
- 8) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu
- 6. Uciążliwość planowanych oraz istniejących obiektów winna nie przekraczać na terenie standardów określonych przepisami odrębnymi i szczególnymi dla inwestycji zgodnych z przyjętym w Planie przeznaczeniem terenu.
- 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
  - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
  - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 9.
- 8. Plan ustala obowiązek zagospodarowania wód deszczowych opadowych i roztopowych w ramach obszaru własnej inwestycji, ewentualnie w układach zespołowych. Plan dopuszcza, w przypadku zrealizowania na obszarze Planu systemu odprowadzania wód deszczowych do odbiorników naturalnych lub sztucznych (rowów), odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poza teren własnej inwestycji pod warunkiem oczyszczenia ich do wymaganego poziomu na terenie własnym oraz spełnienia wymagań przepisów odrębnych i szczególnych.
- 9. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

### **§21.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem U<sub>o</sub> (teren 41-U<sub>o</sub>) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług oświaty
2. Przeznaczenie dopuszczalne - niezbędne do funkcjonowania nieuciążliwe budynki garażowe lub gospodarcze w formie połączonej lub wolnostojącej, zabudowa mieszkaniowa funkcyjna, dojazdy wewnętrzne oraz dojścia, jak również urządzone zieleń towarzysząca, obiekty sportowe oraz urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej,
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000m<sup>2</sup>,
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna 0,0 – maksymalna 0,5,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – 35%,
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – 15m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,
    - b) dla pozostałej zabudowy – 7m,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
    - b) spadek dachu od  $20^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - 7) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
  - 8) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych na działkach, na których przed uchwaleniem Planu nie spełnione zostały wymagania dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy działki

- budowlanej oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 9) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu
  5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową z dopuszczeniem jej modernizacji, adaptacji i przekształceń na cele przewidziane Planem.
  6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
    - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
    - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 9.
  7. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

## §22.

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem R (tereny: 55-R, 60-R) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,
2. Na terenach R, z wyłączeniem terenu 55-R, dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej składającej się z jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków gospodarczych i usługowych związanych z obsługą rolnictwa dla gospodarstw rolnych o wielkości powyżej 1,0 ha,
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale II,
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
  - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek na potrzeby zabudowy zagrodowej – 3000m<sup>2</sup>,
  - 2) intensywność zabudowy – minimalna 0,0 – maksymalna 0,3,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10m, maksimum dwie kondygnacje nadziemne,
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe,
    - b) spadek dachu od 20° do 45° (36% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - 7) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
  - 8) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów Plan ustala:
  - 1) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
  - 2) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić w ramach własnej działki. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 9.
6. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

## §23.

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem R<sub>KPN</sub> (teren: 52-R<sub>KPN</sub>) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze położone w obszarze kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego,
2. Teren 52-R<sub>KPN</sub> położony jest w:

- 1) Obszarach Obszary Natura 2000 Puszcza Kampinoska” (PLC 140001) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO),
- 2) W granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w kompleksie głównym Kampinoskiego Parku Narodowego, w ramach którego grunty prywatne przewidywane są docelowo do wykupu przez Skarb Państwa na rzecz Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Na terenach R<sub>KPN</sub> obowiązuje zakaz zabudowy,
4. Nakazuje się utrzymanie i maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej oraz dopuszcza się naturalizację obszaru i ewentualne zalesienie,
5. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

#### **§24.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem R<sub>Z</sub> (tereny: 6- R<sub>Z</sub>, 61- R<sub>Z</sub>, 62- R<sub>Z</sub>) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – zieleni śródpolnej, łąk i pastwisk,
2. Na terenach R<sub>Z</sub> obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej,
3. Nakazuje się utrzymanie i maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej oraz dopuszcza się naturalizację obszaru powodowaną sukcesją leśną.
4. Na terenie 6- R<sub>Z</sub>, wzdłuż wału przeciwpowodziowego, została wyznaczona strefa ochronna o szerokości 50m. Obowiązują ustalenia §10.
5. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

#### **§25.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZN<sub>ZZ</sub> (teren 5-ZN<sub>ZZ</sub>) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
2. Tereny ZN<sub>ZZ</sub> położone są w:
  - 1) Obszarach Natura 2000:
    - a) „Dolina Środkowej Wisły” (PLB 140004) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO)
    - b) „Kampinoska Dolina Wisły” (PLH 140029) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO)
  - 2) Obszarze Ochrony Ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - 3) Częściowo w Rezerwacie „Wikliny Wiślane” zgodnie z oznaczeniem na rysunku Planu,
3. Zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów powinno być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz objętych formami ochrony przyrody występujących na terenach zgodnie z ust. 2,
4. Na terenach zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe określonych w przepisach odrębnych,
5. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

#### **§26.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZN<sub>KPN</sub> (teren 50-ZN<sub>KPN</sub>) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody położone w obszarze kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego,

2. Teren 50-ZN<sub>KPN</sub> położony jest w:
  - 1) Obszarach Obszary Natura 2000 Puszcza Kampinoska” (PLC 140001) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO),
  - 2) W granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w kompleksie głównym Kampinoskiego Parku Narodowego, w ramach którego grunty prywatne przewidywane są docelowo do wykupu przez Skarb Państwa na rzecz Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów powinno być zgodne z przepisami o ochronie przyrody, ochrona czynna powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi,
4. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom Kampinoskiego Parku Narodowego,
5. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

### **§27.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP** (tereny: 31-ZP, 33-ZP, 35-ZP, 39-ZP, 45-ZP) **Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej,
2. Przeznaczenie dopuszczalne – niezbędne do funkcjonowania urządzenia sieci i instalacje infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, zieleń izolacyjna, zbiorniki wodne dla celów retencji wód opadowych i roztopowych,
3. Dla terenu 31-ZP Plan dopuszcza ponadto realizację obiektów dozoru-portierni z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych i szczególnych pod warunkiem, że obiekty budowlane będą związane funkcjonalnie z zagospodarowaniem terenu 32-UAG.
  - 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla dopuszczonych obiektów budowlanych na terenie winna wynikać z przepisów odrębnych i szczególnych (zachowywać wymagane odległości),
  - 2) W zakresie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu 31-ZP oraz gabarytów obiektów Plan ustala:
    - a) intensywność zabudowy – minimalna 0,0 – maksymalna 0,1,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy części działki położonej w granicach terenu 31-ZP – 10%,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni części działki położonej w granicach terenu 31-ZP – 50%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,
    - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, spadek dachu od 0° do 45° (0% - 100%) z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - f) gabaryty obiektów – Plan nie ogranicza szczegółowych gabarytów obiektów oprócz wyżej określonych oraz wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
    - g) ponadto obowiązują ustalenia §16 Planu.
  - 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu 31-ZP Plan ustala:
    - a) dojazd – drogami (ulicami) publicznymi i wewnętrznymi ustalonymi i dopuszczonymi Planem,
    - b) potrzeby garażowe i parkingowe należy zapewnić łącznie dla terenów 32-UAG i 31-ZP w ramach obowiązujących wskaźników zagospodarowania. Ilość miejsc do parkowania określa się według wskaźników w Rozdziale II, §15 ust. 9.
4. Dla terenów 33-ZP, 35-ZP, 39-ZP, 45-ZP, w których zieleń urządzonej towarzysząca zabudowie stanowi część działek ewidencyjnych przeznaczonych w Planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i

zabudowę letniskową MN/UTL oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową MN/U, Plan dopuszcza wspólne bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy w ramach powierzchni działki budowlanej

6. Plan nakazuje utrzymanie biologicznie czynnego charakteru terenu z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzaczeń. Plan dopuszcza likwidację drzew drzew i krzewów chorych oraz o małej wartości przyrodniczej,
7. Na terenach zieleni urządzonej ZP, realizacja lub likwidacja istniejących lokalnych bezodpływowych zbiorników wodnych możliwa jest pod warunkiem niepogarszania warunków budowlanych terenów sąsiednich z uwzględnieniem przepisów odrębnych i szczególnych,
8. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

### §28.

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZL (tereny: 12-ZL, 13-ZL, 42-ZL, 47-ZL, 54-ZL, 57-ZL, 64-ZL, 65-ZL) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny leśne i o charakterze leśnym,
2. Część terenów 57-ZL oraz 54-ZL (działki nr ew. 309 i 319) położona jest w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego
3. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
4. Na terenach lasów położonych poza zwartym kompleksem głównym lasów 12-ZL, 13-ZL, 42-ZL, 47-ZL Plan dopuszcza użytkowanie terenów jako tereny leśne towarzyszące zabudowie realizowanej na terenie nieleśnym. Przy określaniu powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy działek ewidencyjnych, których część one stanowią Plan dopuszcza bilansowanie powierzchni tych działek wraz z terenem lasów.
5. Na części terenów 42-ZL, 57-ZL znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z §12 Planu.
6. Na terenach 12-ZL i 13-ZL, wzdłuż wału przeciwpowodziowego, została wyznaczona strefa ochronna o szerokości 50m. Obowiązują ustalenia §10.
7. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

### §29.

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZL<sub>KPN</sub> (tereny: 51- ZL<sub>KPN</sub>, 53- ZL<sub>KPN</sub>) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny leśne i o charakterze leśnym położone w obszarze kompleksu głównego Kampinoskiego Parku Narodowego,
2. Tereny 51- ZL<sub>KPN</sub>, 53- ZL<sub>KPN</sub> położone są w:
  - 1) Obszarach Obszary Natura 2000 Puszcza Kampinoska” (PLC 140001) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO),
  - 2) W granicach Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w kompleksie głównym Kampinoskiego Parku Narodowego, w ramach którego grunty prywatne przewidywane są docelowo do wykupu przez Skarb Państwa na rzecz Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Zagospodarowanie terenów, użytkowanie oraz ochrona czynna zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, w szczególności o ochronie przyrody. Ochrona czynna zgodnie z ustaleniami Planu Ochrony KPN bądź Zadaniami Ochronnymi.
4. Zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom Kampinoskiego Parku Narodowego,
5. Na części terenu 53-ZL<sub>KPN</sub> znajdują się stanowiska archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z §12 Planu.
6. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§30.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem WS** (tereny: 1-WS, 2-WS, 3-WS, 4-WS, 63-WS, 66-WS, 67-WS) **Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rzeki Wisły, jej odnóg, okresowych kęp rzecznych, piaszczystych łąk o funkcji przyrodniczo-klimatycznej oraz wypoczynkowej oraz pozostałych cieków wodnych naturalnych i sztucznych, stałych i okresowych.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - tereny rekreacji, żeglugi na wodach płynących rzeki Wisły,
3. Tereny 1-WS, 2-WS, 3-WS, 4-WS (rzeka Wisła) położone są w:
  - 1) Obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
  - 2) Obszarach Natura 2000:
    - a) „Dolina Środkowej Wisły” (PLB 140004) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO)
    - b) „Kampinoska Dolina Wisły” (PLH 140029) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk (SOO)
  - 2) Obszarze Ochrony Ekologicznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
  - 3) Rezerwacie „Wikliny Wiślane”,
4. Zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów 1-WS, 2-WS, 3-WS, 4-WS powinno być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi dotyczącymi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz objętych formami ochrony przyrody występującymi na terenie zgodnie z ust. 3,
5. Nakaz uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz wprowadzanych zmian w zagospodarowaniu na terenach 1-WS, 2-WS, 3-WS, 4-WS zgodnie z obowiązującym trybem prawnym, obecnie z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie,
6. Ustala się ochronę wszystkich cieków wodnych naturalnych i sztucznych, stałych i okresowych, w tym w szczególności Kanału Kromnowskiego oznaczonego na rysunku Planu symbolem 63-WS, objętych ewidencją Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczegółowymi.
7. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne mające wpływ na funkcjonowanie rowów-cieków związane z terenami przyległymi do rowów oraz związane ze zmianą stanu istniejącego rowów wymagają uzgodnień zgodnie z obowiązującym trybem prawnym.
8. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§31.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem WS<sub>D</sub>** (tereny: 14-WS<sub>D</sub>, 17-WS<sub>D</sub>, 26- WS<sub>D</sub>, 27- WS<sub>D</sub>, 43- WS<sub>D</sub>) **Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, okresowych – urządzeń melioracji wodnych podstawowych – Doprowadzalnik I
2. Przeznaczenie dopuszczalne – dojazdy do nieruchomości przyległych – pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego, uzyskania zgody zarządcy terenu oraz spełnienia przepisów odrębnych i szczególnych.
3. Plan dopuszcza możliwość przebudowy terenu rowu (Doprowadzalnika), ewentualnego jego częściowego zakrycia z uwzględnieniem przepisów odrębnych i szczególnych.
4. Na części terenu 43- WS<sub>D</sub> znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z §12 Planu.
5. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§32.**

**Na terenach oznaczonych na rysunku Planu symbolem WP (teren 11-WP) Plan ustala:**

1. Przeznaczenie podstawowe – urządzenia melioracji wodnych podstawowe – zabezpieczenie przed powodzią – odcinek wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły,
2. Dla terenu 11-WP obowiązują aktualne przepisy odrębne i szczególne, w szczególności dotyczące Prawa Wodnego
3. Plan dopuszcza prowadzenie na terenie wału prowadzenie szlaku pieszego lub drogi rowerowej turystycznej pod warunkiem zachowania obowiązującego trybu prawnego wyznaczania oraz realizacji,
4. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

**§33.**

**Na terenach komunikacyjnych komunikacji kołowej oznaczonych na rysunku Planu symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW Plan ustala:**

1. Przeznaczenie terenów – tereny dróg (ulic).
2. Plan określa klasę poszczególnych odcinków dróg (ulic), szczegółowe parametry oraz zalecenia zgodnie z poniższą tabelą:

	2	3	4	5	6	7
Lp.	Symbol terenu	Ulica - odcinek	Klasa drogi	Funkcja w sieci drogowej	Ustalenia szczegółowe	Ustalenia, informacje
1.	1-KDG	DW 575 w granicach opracowania	główna	wojewódzka	Szerokość w liniach rozgraniczających 25m	Szerokość w istniejącym stanie własności ~18m wymagająca poszerzenia do szerokości zgodnej z warunkami technicznymi dla dróg klasy G
2.	2-KDZ	DP 2401W w granicach opracowania	zbiorcza	powiatowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 20m	Projektowane poszerzenie na obszar Planu dla odcinka leżącego w sołectwie Stanisławów. W obszarze mpzp sołectwa Stare Grochale zarezerwowano teren na poszerzenie do 20m.
3.	3-KDL	Projektowana od drogi 1-KDG do zachodniej granicy Planu wzdłuż terenu 31-ZP	lokalna	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 12m	
4.	4-KDL	Istniejąca, od drogi 3-KDL wzdłuż wschodniej granicy terenu 32-UAG	lokalna	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 12m	
5.	5-KDL	Projektowana wzdłuż południowej granicy terenu 32-UAG	lokalna	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 12m	
6.	6-KDD	Istniejąca, od drogi 1-KDG do wału przeciwpowodziowego	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	Droga prowadząca do przejścia przez wał przeciwpowodziowy.

	2	3	4	5	6	7
7.	7-KDD	Istniejąca, od drogi 1-KDG do wału przeciwpowodziowego wzdłuż wschodniej granicy Planu	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze Planu 6m	W obszarze mpzp sołectwa Stare Grochale zarezerwowano 6m terenu na poszerzenie do 12m.
8.	8-KDD	Istniejąca, od drogi 1-KDG do drogi 2-KDZ wzdłuż wschodniej granicy Planu	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze Planu 6m	W obszarze mpzp sołectwa Stare Grochale zarezerwowano 6m terenu na poszerzenie do 12m.
9.	9-KDD	Istniejąca, od drogi 1-KDG do drogi 2-KDZ	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	
10.	10-KDD	Projektowana od skrzyżowania drogi 1-KDG z Doprowadzalniakiem I w kierunku południowym	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	
11.	11-KDD	Istniejąca, przedłużenie drogi 4-KDL w kierunku południowym do drogi 2-KDZ	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8m	Szerokość uwzględniająca stan zainwestowania terenów.
12.	12-KDD 13-KDD 14-KDD 15-KDD 16-KDD	Projektowane odcinki dróg wsch-zach pomiędzy drogami 4-KDL, 8-KDD, 9-KDD, 10-KDD,	dojazdowa	gminna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	
13.	17-KDW	Istniejąca, wzdłuż wału przeciwpowodziowego w kierunku zachodnim od drogi 6-KDD	wewnętrzna		Szerokość w liniach rozgraniczających 5m	Ciąg pieszy z możliwością dojazdu.
14.	18-KDW	Istniejąca, wzdłuż wału przeciwpowodziowego w kierunku zachodnim od drogi 7-KDD	wewnętrzna		Szerokość w liniach rozgraniczających 5m	Ciąg pieszy z możliwością dojazdu.
15.	19-KDW	Istniejąca, od drogi 1-KDG do wału przeciwpowodziowego	wewnętrzna		Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	



	2	3	4	5	6	7
16.	20-KDW	Projektowana od skrzyżowania drogi 1-KDG z Doprowadzalniakiem I w kierunku północnym	wewnętrzna		Szerokość w liniach rozgraniczających 10m	
17.	21-KDW	Istniejąca, w KPN od drogi 2-KDZ w kierunku południowym	wewnętrzna		Szerokość w liniach rozgraniczających 5m	Droga położona w kompleksie głównym KPN w terenach leśnych.
18.	22-KDW	Istniejąca, dojazd do posesji na terenie 56-MN/UTL od drogi 21-KDW	wewnętrzna		Szerokość w liniach rozgraniczających 5m	Ciąg pieszy z możliwością dojazdu.

3. Dla wszystkich dróg (ulic) wydzielonych ustaleniami Planu na obszarze Planu ustala się obowiązek zapewnienia ogólnodostępności dla ruchu kołowego oraz ruchu pieszego.
4. Obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

#### **Rozdział IV** **Przepisy końcowe**

##### **§34.**

Ustala się, że przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, informacji itp., w których ustalenia Planu brane są pod uwagę należy posługiwać się ustaleniami szczegółowymi oraz ustaleniami ogólnymi Planu oraz rysunkiem Planu stanowiącym załącznik nr 1, przy uwzględnieniu położenia obiektu (nieruchomości), będącej przedmiotem postępowania w stosunku do obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych uciążliwości i oddziaływań, a także lokalnych warunków zagospodarowania wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

##### **§35.**

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego Planu:

1. dla terenów MN w wysokości 8%,
2. dla terenów MN/UTL w wysokości 8%,
3. dla terenów MN/U w wysokości 8%,
4. dla terenów UAG w wysokości 8%,
5. dla pozostałych terenów ustala się stawkę 1%.

##### **§36.**

W dniu wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu miejscowości Nowe Grochale gmina Leoncin powiat nowodworski uchwalony Uchwałą Rady Gminy Leoncin nr XX/43/04 z dnia 18 sierpnia 2004r.

##### **§37.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Urzędu Gminy Leoncin.

**§38.**

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Leoncin