

**UCHWAŁA Nr XLII/199/12  
RADY GMINY LEONCIN  
z dnia 30 listopada 2012 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Michałów, gmina Leoncin**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Leoncin nr XLVI/16/10 z dnia 2 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów gmina Leoncin, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leoncin”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Leoncin, nr XI/61/2001 z dnia 26.09.2001r, postanawia się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

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

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Niniejsza uchwała składa się z dziesięciu rozdziałów:

1. Ustalenia ogólne
2. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania
3. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego
4. Ochrona środowiska i przyrody
5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
6. Kształtowanie przestrzeni publicznej



7. Komunikacja
8. Infrastruktura techniczna
9. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów
10. Ustalenia końcowe

#### § 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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



informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:

- a) nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi,
  - b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
  - d) w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, hałasu;
14. **urządzeniach infrastruktury i obsługi technicznej gminy** - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, urządzenia oraz sieć instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej, energetycznej oraz umożliwiającej wymianę informacji wraz z urządzeniami technicznymi niezbędnymi do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
15. **proekologicznych systemach ciepłych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłne biomasę, itp.;
16. **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
17. **zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne;
18. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych.

## § 5.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

#### § 6.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

#### § 7.

Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

## ROZDZIAŁ 2

### PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

#### § 8.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące terenów:

1. zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**;
2. zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM**;
3. usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
4. usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MN**;
5. obiektów i urządzeń produkcji, składów, magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **P.U**;
6. obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;



7. zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z**;
8. użytków rolnych: upraw polowych, łąk, pastwisk i zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R.Z**;
9. lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**;
10. Kampinoskiego Parku Narodowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN**;
11. wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**;
12. rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WR**;
13. dróg publicznych i infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD**, w szczególności:
  - a) dróg lokalnych - **KDL**,
  - b) dróg dojazdowych - **KDD**;
14. dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;

### § 9.

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

<b>4 MN</b>	- pow. ok. 0,28 ha
<b>9 MN</b>	- pow. ok. 1,54 ha
<b>10 MN</b>	- pow. ok. 0,65 ha
<b>14 MN</b>	- pow. ok. 0,18 ha
<b>15 MN</b>	- pow. ok. 0,54 ha
<b>16 MN</b>	- pow. ok. 0,24 ha
<b>19 MN</b>	- pow. ok. 1,48 ha
<b>20 MN</b>	- pow. ok. 0,41 ha
<b>21 MN</b>	- pow. ok. 0,95 ha
<b>22 MN</b>	- pow. ok. 1,25 ha
<b>30 MN</b>	- pow. ok. 0,15 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o niskim wskaźniku zabudowy – do 30% powierzchni działki;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - pod lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych. Uciążliwość planowanych obiektów usługowych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla nich terenów;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej i uzupełniającej, takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i towarzyszącą gospodarczą oraz istniejące siedliska rolnicze z przekształceniem ich na cele jedynie mieszkaniowe;
5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
6. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia niezbędnych dróg wewnętrznych i innych urządzeń komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;



7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ komunikacyjny: **01 KDL** - droga powiatowa nr 2402 W), pozostałe drogi lokalne **02 i 03 KDL** oraz planowane do modernizacji i budowy drogi dojazdowe **04, 05 i 06 KDD** i drogi wewnętrzne **KDW**, zgodnie z rysunkiem planu oraz potencjalnie możliwe do realizacji na wyznaczonych terenach funkcjonalnych;
8. Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z ustaleniami § 32 i 33;
9. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
10. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury i obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
11. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
12. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki (w tym powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości) nie może być nie mniej niż  $1\ 000\ m^2$ , z tolerancją 20% wynikającą z indywidualnych warunków terenowych, a szerokość frontu działki minimum 20,0 m; W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni min.  $700\ m^2$ ;
13. Na istniejących działkach o szerokości poniżej 18,0 m dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego na granicy działki;
14. Działki zabudowy mieszkaniowej, powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości muszą mieć nie mniej niż  $1\ 000\ m^2$  powierzchni, minimum 20 m frontu a kąt zawarty pomiędzy granicami działek a linią drogi nie może być mniejszy niż  $60^{\circ}$ ;
15. Minimum 50% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
16. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
  - a) od strony dróg lokalnych – 01 i 03 KDL, w odległości 12,0 m. od krawędzi jezdni tych dróg,
  - b) od strony dróg dojazdowych 04, 05 i 06 KDD, w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg,
  - c) od strony dróg wewnętrznych w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg,
  - d) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się linię zabudowy w nawiązaniu do istniejącej, wyznaczonej przez sąsiednie budynki,
  - e) od korony rowów melioracyjnych w odległości min. 5,0 m;



17. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, SN 15 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna) a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
18. Na wyznaczonych planem terenach dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN / NN;
19. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy istniejącymi drogami a użytkami rolnymi i leśnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych i leśnych;
20. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 11,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku. Poziom posadowienia posadzki parteru dla obiektów stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy dopuszcza się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy;
21. Jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
22. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 8,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
23. Dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu), w sytuacji działki o funkcji mieszkalno – usługowej liczbę miejsc postojowych należy zwiększyć o ilość wynikającą z punktu 24;
24. Dla funkcji usługowej należy zapewnić:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
  - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - c) 3 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych;
25. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
26. Każda działka musi posiadać miejsce (np. w ramach ogrodzenia lub jako zadaszone, na wydzielonych placzkach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
27. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);



28. Działania inwestycyjne na terenach 19 i 21 MN muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 26 niniejszej uchwały;
29. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
30. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu;
31. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 8%.

### § 10.

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

<b>12 RM</b>	– pow. ok. 0,27 ha
<b>13 RM</b>	– pow. ok. 0,34 ha
<b>17 RM</b>	– pow. ok. 0,44 ha
<b>18 RM</b>	– pow. ok. 0,67 ha
<b>23 RM</b>	– pow. ok. 0,33 ha
<b>24 RM</b>	– pow. ok. 0,30 ha
<b>25 RM</b>	– pow. ok. 0,28 ha
<b>26 RM</b>	– pow. ok. 0,20 ha
<b>27 RM</b>	– pow. ok. 0,37 ha
<b>28 RM</b>	– pow. ok. 0,18 ha
<b>29 RM</b>	– pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - pod lokalizację nieuciążliwych funkcji usługowych. Ponadnormatywna uciążliwość planowanych obiektów usługowych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla nich terenów;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej i uzupełniającej, takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
5. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ komunikacyjny: **01 KDL** - droga powiatowa nr 2402 W), pozostałe drogi lokalne **02 i 03 KDL** oraz planowane do modernizacji i budowy drogi dojazdowe **04, 05 i 06 KDD** i drogi wewnętrzne **KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z ustaleniami § 32 i 33;



7. Tereny należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
8. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury i obiektów obsługi technicznej oraz związanych z produkcją rolną) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
9. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
10. Ustala się możliwość powstawania nowych siedlisk o wielkości dostosowanej do profilu produkcyjnego gospodarstwa, nie mniejszych niż 1500 m<sup>2</sup>;
11. Minimum 50% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
12. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
  - a) od strony dróg lokalnych – 01, 02 i 03 KDL, w odległości 12,0 m. od krawędzi jezdni tych dróg,
  - b) od strony dróg dojazdowych 04, 05 i 06 KDD, w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg,
  - c) od strony dróg wewnętrznych w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg,
  - d) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się linię zabudowy w nawiązaniu do istniejącej, wyznaczonej przez sąsiednie budynki,
  - e) od korony rowów melioracyjnych w odległości min. 5,0 m;
13. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, SN 15 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna) a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
14. Na wyznaczonych planem terenach dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN / NN;
15. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy istniejącymi drogami a użytkami rolnymi i leśnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych i leśnych;
16. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 11,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku. Poziom posadowienia posadzki parteru dla obiektów stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy dopuszcza się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy;



17. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 8,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
18. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu), w sytuacji lokalizacji funkcji usługowej liczbę miejsc postojowych należy zwiększyć o ilość wynikającą z punktu 18;
19. Dla funkcji usługowej należy zapewnić:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
  - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - c) 3 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych;
20. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
21. Każda działka musi posiadać miejsce (np. w ramach ogrodzenia lub jako zadaszone, na wydzielonych placzkach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
23. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
24. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu;
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 8%.

## § 11.

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 U – pow. ok. 0,15 ha
- 2 U – pow. ok. 0,74 ha
- 3 U – pow. ok. 0,14 ha
- 5 U – pow. ok. 2,79 ha
- 33 U – pow. ok. 0,27 ha, ustala się:

- 1 Przeznaczenie terenów na realizację usług o średnim wskaźniku zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;



2. Utrzymanie istniejących funkcji i istniejącego zainwestowania oraz możliwość realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego paragrafu;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura. Na terenie 3 U dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela;
4. Uciążliwość ponadnormatywna realizowanych funkcji musi zawierać się w granicach działki, do której inwestor ma tytuł prawny i nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić istniejące zainwestowanie i elementy infrastruktury technicznej oraz przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury i obiektów obsługi technicznej);
6. Obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi powiatowej **01 KDL** oraz poprzez wyznaczone drogi publiczne **02 KDL, 05 i 06 KDD** oraz drogę wewnętrzną **07 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Podziału działek przyległych do drogi powiatowej 01 KDL należy dokonywać w porozumieniu z zarządcą drogi;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki (w tym powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości) nie może mieć nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup> a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
9. Działki zabudowy usługowej, powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości muszą mieć nie mniej niż 1 200 m<sup>2</sup> powierzchni, minimum 20 m frontu a kąt zawarty pomiędzy granicami działek a linią drogi nie może być mniejszy niż 60<sup>o</sup>;
10. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, SN 15 kV, sieć kanalizacyjna i wodociągowa, linia telekomunikacyjna) a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
11. Na wyznaczonych planem terenach dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN / NN;
12. Minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
13. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
  - a) od strony dróg lokalnych – 01 i 02 KDL, w odległości 12,0 m. od krawędzi jezdni tych dróg,
  - b) od strony dróg dojazdowych 05 i 06 KDD, w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg,
  - c) od strony drogi wewnętrznej w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tą drogę;



14. Możliwość realizacji zabudowy usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci do 30°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
15. Zabudowa garażowa i gospodarcza jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
16. Konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych w ilości:
  - 1) 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
  - 2) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - 3) 3 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych;
17. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,80 m, wykonane z trwałych materiałów z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych;
18. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
19. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
20. Działania inwestycyjne na terenie 5 U muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 26 niniejszej uchwały;
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U** ustala się w wysokości 8%.

## § 12.

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

**6 U.MN** - pow. ok. 2,00 ha

**8 U.MN** - pow. ok. 0,16 ha

**31 U.MN** - pow. ok. 5,50 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na realizację usług o średnim wskaźniku zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenów – lokalizacja funkcji mieszkaniowej dla właściciela;
3. Utrzymanie istniejących funkcji i istniejącego zainwestowania oraz możliwość realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego paragrafu;
4. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;



5. Uciążliwość ponadnormatywna realizowanych funkcji nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
6. Zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury i obiektów obsługi technicznej);
7. Obsługa komunikacyjna poprzez wyznaczone drogi publiczne 04, 05 i 06 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz potencjalne drogi wewnętrzne, możliwe do realizacji na wyznaczonych terenach 6 i 31 U.MN. Na terenie 31 U.MN dopuszcza się również możliwość ustanowienia służebności dojazdu;
8. Tereny należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
9. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki (w tym powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości) nie może mieć nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup> a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
10. Minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
11. Działki zabudowy mieszkaniowej i usługowej, powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości muszą mieć nie mniej niż 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni, minimum 20 m frontu a kąt zawarty pomiędzy granicami działek a linią drogi nie może być mniejszy niż 60<sup>o</sup>;
12. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
  - a) od strony drogi lokalnej 02 KDL, w odległości 12,0 m od krawędzi jezdni tej drogi,
  - b) od strony dróg dojazdowych 04, 05 i 06 KDD,
  - c) od strony rowów melioracyjnych 40 i 41 WR w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
17. Możliwość realizacji zabudowy usługowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci do 30°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
18. Zabudowa garażowa i gospodarcza jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
19. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, dachami dwu- lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
20. Konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych w ilości:
  - a) Dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu),



- b) 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
  - c) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - d) 3 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - e) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych;
21. Ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,60 m, wykonane z trwałych materiałów z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych;
22. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w ogrodzenie, w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
24. Działania inwestycyjne na terenie 6 i 31 U.MN, w rejonie stref ochrony archeologicznej muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 26 niniejszej uchwały;
25. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
26. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U.MN** ustala się w wysokości 8%.

### § 13.

Dla terenu obiektów i urządzeń produkcji, składów, magazynów oraz usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 P.U** – pow. ok. 1,25 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację produkcji, składów, magazynów oraz usług o średnim wskaźniku zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
2. Utrzymanie istniejących funkcji i istniejącego zainwestowania oraz możliwość realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego paragrafu;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Uciążliwość ponadnormatywna realizowanych funkcji nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury i obiektów obsługi technicznej);



6. Obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi powiatowej **01 KDL** oraz poprzez istniejące drogi publiczne **04 i 05 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, SN 15 kV, sieć kanalizacyjna i wodociągowa, linia telekomunikacyjna) a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
8. Na wyznaczonym planem terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN / NN;
9. Minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
  - a) od strony drogi lokalnej 01 KDL, w odległości 12,0 m. od krawędzi jezdni tej drogi,
  - b) od strony dróg dojazdowych 04 i 05 KDD, w odległości min. 5,0 m. od linii rozgraniczającej tych dróg;
11. Możliwość realizacji zabudowy o wysokości do 12,0 m nad poziom istniejącego terenu, z dachami o kącie nachylenia połąci do 30°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych w ilości:
  - a) 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
  - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - c) 3 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych;
13. ogrodzenia - jako ażurowe, o wysokości do 1,80 m, wykonane z trwałych materiałów z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych;
14. każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszony, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
16. działania inwestycyjne na terenach strefy archeologicznej muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 26 niniejszej uchwały;
17. stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **P.U** ustala się w wysokości 8%.



#### § 14.

Dla terenu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 K** – pow. ok. 0,96 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – utrzymanie z możliwością rozbudowy i modernizacji obiektów i urządzeń odprowadzania i usuwania ścieków – istniejąca oczyszczalnia ścieków;
2. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi powiatowej 01 KDL;
3. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: elementy i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **K** ustala się w wysokości 0,01%.

#### § 15.

Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 32 Z** – pow. ok. 0,19 ha
- 34 Z** – pow. ok. 0,21 ha
- 35 Z** – pow. ok. 0,12 ha, ustala się:

1. przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie zieleni naturalnej;
2. na terenach **32, 34 i 35 Z** dopuszcza się możliwość wprowadzenia zieleni średniej i wysokiej w celu zachowania ciągów ekologicznych wzdłuż cieków wodnych;
3. nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 16.

Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **36 WS** – pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe – istniejący staw w ciągu rowów melioracyjnych;
2. ogrodzenia mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od granicy stawu;
3. nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 17.

Dla terenów rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 37 WR** – pow. ok. 0,09 ha
- 38 WR** – pow. ok. 0,03 ha
- 39 WR** – pow. ok. 0,25 ha
- 40 WR** – pow. ok. 0,35 ha
- 41 WR** – pow. ok. 0,37 ha, ustala się:



1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
2. Ogrodzenia mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowów;
3. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim, uwzględniając ustalenia zawarte w § 35;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### § 18.

Dla terenów użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

<b>53 R.Z</b>	– pow. ok. 7,10 ha
<b>54 R.Z</b>	– pow. ok. 0,70 ha
<b>55 R.Z</b>	– pow. ok. 2,70 ha
<b>56 R.Z</b>	– pow. ok. 6,90 ha
<b>57 R.Z</b>	– pow. ok. 18,00 ha
<b>58 R.Z</b>	– pow. ok. 12,40 ha
<b>59 R.Z</b>	– pow. ok. 10,33 ha
<b>60 R.Z</b>	– pow. ok. 1,17 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie pod użytki rolne: uprawy polowe, łąki, pastwiska, oraz naturalna zieleń nieurządzona - zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne;
2. Na terenach użytków rolnych: upraw polowych, łąk, pastwisk i naturalnej zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolem **R.Z**, dopuszcza się możliwość lokalizacji:
  - a) obiektów związanych z hodowlą i produkcją rolną (w tym na terenach 53, 57, 58 i 59 R.Z - możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości powyżej 1,0 ha),
  - b) zbiorników wodnych związanych z potrzebami rolnictwa lub gospodarki rybackiej,
  - c) urządzeń melioracji i małej retencji oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
  - d) zalesień najstabszych gleb i nieużytków, zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
  - e) terenów zieleni,
  - f) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
  - g) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
3. Działania inwestycyjne na terenach 57 R.Z i 59 R.Z muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 26 niniejszej uchwały;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



## § 19.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

**42 ZL** – pow. ok. 0,14 ha

**43 ZL** – pow. ok. 0,19 ha

**44 ZL** – pow. ok. 0,41 ha

**45 ZL** – pow. ok. 0,11 ha

**46 ZL** – pow. ok. 0,21 ha

**47 ZL** – pow. ok. 0,08 ha

**48 ZL** – pow. ok. 0,38 ha

**49 ZL** – pow. ok. 1,41 ha

**50 ZL** – pow. ok. 0,14 ha

**51 ZL** – pow. ok. 0,31 ha, ustala się:

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

## § 20.

Dla terenu Kampinoskiego Parku Narodowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **52 ZN** – pow. ok. 0,58 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren Kampinoskiego Parku Narodowego - teren lasu;
2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się jedynie działania zgodne z planem ochrony lub zadaniami ochrony Parku Narodowego;
3. Działania inwestycyjne na wyznaczonym terenie muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 26 niniejszej uchwały;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



## ROZDZIAŁ 3

### OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

#### § 21.

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

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe;
3. wymagania ochrony przyrody;
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych;
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury;
6. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
8. wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
  - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
9. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
10. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń.

#### § 22.

1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:
2. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia ogrodzeń, oświetlenia ulic, uzupełnienia zieleni;



3. Przy uzupełnianiu istniejącej zwartej zabudowy, konieczność nawiązania do wyznaczonej przez istniejące budynki linii zabudowy oraz zachowanie zbliżonego charakteru zabudowy;
4. Od strony terenów publicznych - zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych;
5. Przy realizacji zabudowy na działkach budowlanych – konieczność zachowania w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień;
6. Konieczność wprowadzenia na działkach budowlanych zieleni wysokiej, w ramach terenów biologicznie czynnych;
7. Przestrzeganie ustaleń, ograniczeń i wytycznych zawartych w szczegółowych ustaleniach dla poszczególnych terenów przeznaczonych niniejszym planem pod zainwestowanie.

## R O Z D Z I A Ł 4

### OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

#### § 23.

##### **W zakresie ochrony środowiska ustala się:**

1. Zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć (instalacji) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie związanych z funkcją danego obszaru, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska – z uwagi na położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
2. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
3. Obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących chów zwierząt, w celu ochrony przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gruntowych;
4. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, poza terenem działki budowlanej, do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
7. Zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, krzewów, zadrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych;
8. Ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych;



9. Ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu;
10. Obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością (w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie);
11. Zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych;
12. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska;
13. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki wynosi dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 50%, a dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej składowej i magazynowej – 30%.

#### **§ 24.**

##### **W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:**

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

#### **§ 25.**

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



ROZDZIAŁ 5  
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 26.

W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

1. Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP: 53-61/64, 53-61/144, 53-62/7, 53-62/21, 53-62/22, 53-62/43, 53-62/78, 53-62/79, 53-62/80, 53-62/81, 53-62/82) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami właściwych stanowisk archeologicznych;
2. Na obszarze stref ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
  - a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
  - b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków, uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności;
  - c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie);
3. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

ROZDZIAŁ 6  
KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 27.

1. Ustala się tereny publicznych dróg i ulic wiejskich lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami KDL i KDD dla realizacji lokalnych celów publicznych.
2. Plan określa zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
  - b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wieloprzestrzennych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
  - c) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych wymaga uzgodnienia z ich zarządcą;
  - d) wyklucza się umieszczanie reklam w strefie jezdni dróg publicznych (pas terenu obejmujący jezdnie wraz z terenem położonym po obu stronach jezdni)



po 2,50 m od krawężnika dla drogi oznaczonej symbolem **KDL** oraz 1,50 m od krawężnika dla ulic oznaczonych symbolem **KDD**;

- e) umieszczenie reklamy w formie transparentu nad pasem drogowym wymaga każdorazowo zgody właściwego zarządcy drogi;
- f) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą mieć więcej niż 5,00 m wysokości;
- g) reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

## R O Z D Z I A Ł 7 K O M U N I K A C J A

### § 28.

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

- KDL** - drogi lokalne klasy L;
- KDD** - drogi dojazdowe klasy D.

### § 29.

Dla terenów dróg publicznych ustala się:

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



7. Tereny w sąsiedztwie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
8. Drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone;
9. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych;
10. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **KDL, KDD** ustala się w wysokości 0,01 %.

### § 30.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 01 KDL** – pow. ok. 1,07 ha
- 02 KDL** – pow. ok. 0,53 ha
- 03 KDL** – pow. ok. 0,33 ha, ustala się:

1. przeznaczenie terenów na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych klasy L o znaczeniu lokalnym;
2. wyznaczenie terenu istniejącej drogi powiatowej **01 KDL** o szerokości ok. 16,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. wyznaczenie terenów dróg: **02 KDL** - o szerokości ok. 14,0 m w liniach rozgraniczających, oraz **03 KDL** o szerokości ok. 6,0 m w liniach rozgraniczających, na granicy z miejscowością Leoncin, zgodnie z rysunkiem planu;
4. działania inwestycyjne na terenie 02 KDL, muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 26 niniejszej uchwały;
5. szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
6. drogi powinny być wyposażone w chodniki i odpowiednio oświetlone;
7. możliwość realizacji ścieżek rowerowych, zgodnie z następującymi zasadami:
  - a) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
    - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej,
    - 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej,
  - b) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo-rowerowy (tzn. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi) nie może być mniejsza niż:
    - 2,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
    - 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy,
  - c) teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy,
  - d) ścieżki rowerowe muszą zachować swoją ciągłość i pozostawać ogólnodostępne.



### § 31.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 04 KDD** - pow. ok. 1,40 ha,
- 05 KDD** - pow. ok. 0,31 ha,
- 06 KDD** - pow. ok. 0,49 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych klasy D o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów dróg o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość terenu drogi **6KDD** w liniach rozgraniczających, na odcinku przebiegającym wzdłuż terenów 1U, 2U, 3U i 4MN, pozostawia się w szerokości istniejącej - 9,0 m z uwagi na istniejące zainwestowanie ww. terenów;
3. Działania inwestycyjne na terenach 04 KDD i 06 KDD, muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 26 niniejszej uchwały;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 5,0 m;
5. Drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone i odpowiednio oświetlone.

### § 32.

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

Dla terenów dróg wewnętrznych, ustala się:

1. Zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy, zgodnie z liniami rozgraniczającymi lub podziałów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
2. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarką drogową i potrzebami ruchu drogowego oraz możliwość poprowadzenia elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
4. Możliwość lokalizacji, poza pasem jezdni, obiektów o funkcji małej architektury (ławki, słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni do 3,0m<sup>2</sup>), zieleni urządzonej, pasów postojowych, miejsc parkingowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz infrastruktury technicznej, pod uzyskania zgody zarządcy dróg;
5. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
6. Tereny w sąsiedztwie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy;



7. Powiązanie z zewnętrznym układem drogowym poprzez włączenie do istniejącego i planowanego układu dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
9. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
10. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **KDW** ustala się w wysokości 0,01 %.

### **§ 33.**

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami:

**07 KDW** - pow. ok. 0,02 ha,

**08 KDW** - pow. ok. 0,48 ha, ustala się:

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

### **§ 34.**

1. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów melioracyjnych należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;

## R O Z D Z I A Ł 8 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### **§ 35.**

Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i planowane, ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
  - a) wodociagową,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) gazową,
  - d) elektroenergetyczną,
  - e) telekomunikacyjną;



2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane przewodowe sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (ulic), w uzgodnieniu z zarządcą drogi. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji przewodowych sieci w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę i linią zabudowy - pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
4. Realizacja ww. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi;
5. Na wyznaczonych planem terenach opuszcza się realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, oraz niewielkich, związanych z tą infrastrukturą obiektów, nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela gruntu i na warunkach z nim ustalonych;
6. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
  - a) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie,
  - b) projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Nowym dworze Mazowieckim. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
  - c) obowiązek zachowania, utrzymania drożności i konserwacji istniejących odkrytych rowów melioracyjnych i innych szczegółowych urządzeń melioracji wodnych,
  - d) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowu,
  - e) lokalizowanie obiektów kubaturowych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granicy rowów;
7. Zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
8. Odprowadzenie ścieków – do istniejącego odcinka kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
9. Docelowo ustala się wykonanie kanalizacji sanitarnej dla całej zabudowy na terenie miejscowości. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych;
10. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo z wykorzystaniem istniejącego układu rowów odwadniających i kanałów, z wyłączeniem rowów przydrożnych;
11. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie ekologicznych czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii;



12. Zaopatrzenie wszystkich działek w energię elektryczną ustala się z istniejących na terenie linii niskiego napięcia. Na terenach objętych planem zakłada się możliwość rozbudowy sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny. Zaleca się realizację kablowej sieci NN;
13. Obsługa telekomunikacyjna - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;
14. Zaopatrzenie w gaz ziemny docelowo sieciami średniego ciśnienia od przyszłej stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia. Rozwiązania techniczne muszą być poprzedzone opracowaniem programowej koncepcji gazyfikacji gminy (wskazanie optymalnych przestrzennie i ekonomicznie rozwiązań);
15. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko odpadów, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, na zasadach określonych indywidualnie przez służby komunalne.

## R O Z D Z I A Ł 9

### TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

#### § 36.

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



ROZDZIAŁ 10  
USTALENIA KOŃCOWE

**§ 37.**

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

**§ 38.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 39.**

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Arkadiusz Kielbasiński**







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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Rada Gminy Leoncin rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w projekcie planu, wniesionych do planu:

W ustawowym terminie na składanie uwag, tj. od dnia 10 listopada 2012 do dnia 26 listopada 2012 roku nie wniesiono uwag.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Ozn. nieruch. której dot. uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy zał. do uchwały nr XLIV/4/ /10 z dnia 24.03.2010 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11
1.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>Brak uwag</b>

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kielbasiński



## ROZSTRZYGNIECIE

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

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, usługi, a także drogi i ulice (stanowiące rozbudowę istniejącego układu drogowo- ulicznego) jako uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:
  - budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic,
  - budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji,
2. W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy w postaci docelowo sieci wodociągowej zaopatrzonej w wodę ze stacji wodociągowej wybudowanej na terenie gminy Leoncin. Do czasu realizacji wodociągu gminnego plan dopuszcza zapatrzenie w wodę z ujęć własnych.
3. Ustala się docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych, taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków. Realizacja nowych dróg (ulic) w terenach zabudowy, a także modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego spowoduje konieczność sukcesywnej realizacji sieci oświetlenia drogowego w porozumieniu z dystrybutorem sieci energetycznej.
4. Zasady ogólne dotyczące systemów infrastruktury technicznej zostały określone w § 35 uchwały stanowiącej tekst planu. Zasady te dotyczą także inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Inwestycje te mają charakter budowy i rozbudowy systemów infrastrukturalnych obsługujących Gminę Leoncin.
5. Rozbudowa i budowa, w miarę potrzeb, infrastruktury technicznej wymieniona w/w § jest lub będzie umieszczona w odpowiednich programach ( na bieżąco aktualizowanych) w szczególności w programie koncepcji wodociągowania i kanalizacji Gminy Leoncin. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w zadaniach rzeczowych budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia prac , stanowią będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego powiązanego ze Strategią Gminy Leoncin. Uznaje się za wskazane pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania ww zadań, w szczególności dla inwestycji proekologicznych, sprzyjających ochronie środowiska i przyrody.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kielbasiński