

Uchwała nr XVIII/27/04
Rady Gminy Leoncin
z dnia 16 czerwca 2004 roku

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stare Grochale, gmina Leoncin.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717) oraz uchwały nr XV / 2 / 2002 Rady Gminy Leoncin z dnia 26 lutego 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy Leoncin postanawia co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stare Grochale.

§ 2.

Na obszarze miejscowości **Stare Grochale**, mocą niniejszej uchwały wyznacza się nowe tereny, których granice stanowią granice planu.

§ 3.

Przy realizacji zainwestowania na wyznaczonych terenach ustala się konieczność przestrzegania zasad:

1. Dla terenów, na których mogą być wydzielone więcej niż dwie działki budowlane oraz drogi dojazdowe, ustala się konieczność opracowania koncepcji zagospodarowania przestrzennego przed podziałem terenu, przy czym:
 - ustala się zakaz tworzenia nowych, poza wyznaczonymi planem, włączeń do drogi wojewódzkiej i powiatowej – obsługę komunikacyjną przyległych terenów należy przewidzieć za pośrednictwem już istniejących i przewidzianych w tym planie dróg gminnych i wewnętrznych.
 - sposób zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych do drogi wojewódzkiej i powiatowej należy zaopiniować z zarządcami tych dróg,
 - szerokość w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych do działek, ustala się na min. 8,0 m. Dojazd do max trzech działek dopuszcza się w szerokości 6,0 m.
 - należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów.
 - linia zabudowy od strony wału przeciwpowodziowego rz. Wisły obejmuje też zakaz kopania studni, realizacji sadzawek, dołów i rowów.
2. Dla terenów położonych przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m., ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń min. 4,0 m. od osi drogi (z wyłączeniem dojazdów o dopuszczalnej szerokości 6,0 m – punkt 1).

3. Na obszarze wyznaczonych terenów ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych, dla obsługi terenów budowlanych oraz ścieżek ruchu pieszego i rowerowego.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
 - od strony dróg gminnych w odległości 5,0 m. od wyznaczonej linii rozgraniczającej teren zabudowy i teren drogi.
 - od strony drogi powiatowej w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni
 - od strony drogi wojewódzkiej nr 576 w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni tej drogi.
 - dla nowej zabudowy, od linii ściany lasów i od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego - w odległości wynikającej z przepisów odrębnych - „Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego”.
 - od strony wału przeciwpowodziowego w odległości 50,0 m od podstawy wału.
5. Uciążliwość planowanych obiektów usługowych i produkcyjnych winna się zamknąć w granicach terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny (zgodnie z przepisami zawartymi w Prawie ochrony środowiska).
6. Działania inwestycyjne na terenach położonych w obrębie strefy archeologicznej lub na stanowiskach archeologicznych, muszą być na etapie lokalizacji inwestycji uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami.
7. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się:
 - konieczność wydzielania działek o powierzchni min. 1000 m² (przy czym powierzchnia ta winna przypadać na jeden dom jednorodzinny) i zachowanie min. 70 % powierzchni biologicznie czynnej.
 - możliwość realizacji budynków mieszkalnych ze stromym dachem, z wykorzystaniem poddasza do celów mieszkaniowych oraz parterowej, gospodarczej zabudowy towarzyszącej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową.
 - poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
 - w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych - o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności.
9. Dla terenów zabudowy letniskowej ustala się:
 - konieczność wydzielania działek o powierzchni min. 1000 m² (przy czym powierzchnia ta winna przypadać na jeden dom) i zachowanie min. 70 % powierzchni biologicznie czynnej.
 - możliwość realizacji parterowych budynków ze stromym dachem, z wykorzystaniem poddasza na cele letniskowe.
 - poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy.

10. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych i produkcyjnych należy zlokalizować w granicach wyznaczonego terenu.

§ 4.

Ustala się następujące zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z będącego w realizacji wodociągu grupowego. Do czasu jego realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych, indywidualnych ujęć.
2. Ustala się konieczność realizacji kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do projektowanej oczyszczalni (teren ozn. symbolem 14 NO). W okresie przejściowym dopuszcza się budowę szczelnych, bezodpływowych, okresowo opróżnianych zbiorników ścieków, wyklucza się zaś realizację indywidualnych systemów oczyszczania z zastosowaniem rozsączkowania z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych i fakt zagrożenia powodzią obszaru miejscowości.
3. Ustala się konieczność realizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę terenu jednocześnie z realizacją urządzeń służących rozwiązaniu spraw gospodarki ściekowej.
4. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, z wykorzystaniem istniejącego układu rowów odwadniających. Należy utrzymywać drożność ww. układu rowów. Wody opadowe odprowadzane z ciągów i tras komunikacyjnych, parkingów i z terenów usługowych należy oczyścić z zawieszin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji.
5. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejących na terenie linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego. Zaleca się realizację kablowej sieci NN.
7. Sieci poszczególnych mediów należy prowadzić w ramach linii rozgraniczających dróg i ulic. Realizację należy poprzedzić wykonaniem kompleksowej dokumentacji projektowej uwzględniającej wzajemne relacje pomiędzy sieciami.
8. W granicach terenów usług, mieszkalnictwa lub zieleni należy urządzić miejsca do selektywnego składowania odpadów. Wywóz odpadów z terenu objętego planem – w sposób wskazany przez służby gminne.

§ 5.

Wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolami:

- | | | |
|---------|-------------|-----------|
| - teren | 1 MN | - 8,71 ha |
| - teren | 2 MN | - 7,80 ha |
| - teren | 3 MN | - 9,10 ha |

Dla ww. terenów obowiązują następujące ustalenia:

1. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową, letniskową i zagrodową, z dopuszczeniem jej adaptacji na cele przewidziane planem.

2. Na terenie 3 MN dopuszcza się realizację niezależnych obiektów kubaturowych związanych z obsługą sąsiedniego terenu usług sportu.
 3. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
 4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji działek pod zabudowę letniskową.
 5. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości ~~15~~ %. *zm. 8%*
- § 6.

Wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo - letniskową, oznaczony symbolem **4 MN/UTL** – 17,74 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową, letniskową i zagrodową, z dopuszczeniem jej adaptacji na cele przewidziane planem.
 2. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
 3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości ~~15~~ %. *zm. 8%*
- § 7.

Wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo - usługowo - produkcyjną, oznaczony symbolem **5 MN/U/P** – 3,53 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
 2. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości ~~15~~ %. *zm. 8%*
- § 8.

Wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, oznaczony symbolem **6 MN/U** – 2,20 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
 2. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości ~~15~~ %. *zm. 8%*
- § 9.

Wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę usługową, oznaczony symbolem **7 U/MN** – 1,6 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustala się realizację kubaturowych obiektów obsługi sąsiedniego terenu usług sportu.
2. Dopuszcza się, jako towarzyszącą, funkcję mieszkaniową.

3. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości ~~15~~ %. *zm. 8%*
§ 10.

Wyznacza się teren usług sportu, oznaczony symbolem **8 US/MN** – 8,71 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Dopuszczenie możliwości lokalizacji obiektów usługowych i jako towarzyszącej - zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem zabudowy szeregowej) w ramach określonej linii zabudowy.
2. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości ~~15~~ %. *zm. 8%*
§ 11.

Wyznacza się teren przeznaczony pod zabudowę usługowo - składowo - produkcyjną, oznaczony symbolem **9 U, S, P** – 3,41 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Adaptuje się istniejące zainwestowanie terenu.
2. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
3. Uciążliwość obiektu nie może wykraczać poza jego granice.
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości ~~15~~ %. *zm. 8%*
§ 12.

Wyznacza się teren budownictwa letniskowego, oznaczony symbolem **10 UTL** – 0,19 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Utrzymuje się istniejącą zabudowę letniskową.
2. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości ~~15~~ %. *zm. 8%*
§ 13.

Wyznacza się teren przeznaczony pod usługi turystyki, gastronomii i urządzeń obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **11 UT/UG/KS** – 1,43 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustala się realizację kubaturowych obiektów usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej i możliwością lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji.
2. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.

3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości~~15~~..... %. *uw 8%*
§ 14.

Wyznacza się tereny przeznaczony pod miejsca postojowe samochodów osobowych, oznaczone symbolami **12 KS** – 0,04 ha i **13 KS** - 0,41 ha.

Dla tych terenów obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
2. Ustala się lokalizację stacji transformatorowej w granicach obszaru.
3. Ustala się lokalizację miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów.
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości~~15~~..... %. *uw 8%*
§ 15.

Wyznacza się teren przeznaczony pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **14 NO** – 0,77 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia zawarte w § 3 niniejszej uchwały.
2. Ustala się możliwość alternatywnego wykorzystania terenu na lokalizację funkcji usługowych.
3. Ustala się lokalizację stacji transformatorowej w granicach obszaru.
4. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości~~15~~..... %. *uw 8%*
§ 16.

Wyznacza się teren przeznaczony pod urządzenia przepompowni wód melioracyjnych, oznaczony symbolem **15 WZ** – 0,07 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Adaptuje się istniejący sposób użytkowania terenu.
2. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości 0 %.

§ 17.

Wyznacza się teren wału przeciwpowodziowego, oznaczony symbolem **16 IS** – 2,40 ha.

Dla tego terenu obowiązują następujące ustalenia:

1. Zakaz uprawy gruntu, sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału.
2. Ustala się utrzymanie terenów lasów, bez zmiany sposobu ich użytkowania.
3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla powyższych terenów w wysokości 0,00 %.

§ 18.

Adaptuje się, bez zmiany sposobu użytkowania, tereny lasów istniejące na terenie objętych zmianą planu - ozn. symbolem **RL**

§ 19.

Dla terenów oznaczonych symbolem **KD** ustala się:

1. Adaptację, oznaczonego symbolem **1KDW**, terenu przeznaczonego na cele drogi wojewódzkiej nr 576, o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m i ok. 20,0 m (na odcinku bezpośredniego sąsiedztwa zaplanowanej gminnej drogi zbiorczej).
2. Adaptację, oznaczonego symbolem **2KDP**, terenu przeznaczonego na cele drogi powiatowej nr 01609, o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających.
3. Adaptację (z poszerzeniem) terenów, oznaczonych symbolami **3KD** i **4KD**, oraz przeznaczenie terenu, oznaczonego symbolem **5KD**, na cele dróg gminnych, o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających.
4. Przeznaczenie, oznaczonych symbolem **6KD**, terenów przeznaczonych na cele, pełniące funkcję drogi zbiorczej, gminnej drogi, o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających.
5. Obsługę komunikacyjną terenów przez drogę wojewódzką i powiatową należy przewidzieć za pośrednictwem już istniejących i przewidzianych w tym planie włączeń do tych dróg oraz dróg gminnych i wewnętrznych.
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się dla terenów **KD** w wysokości 0 %.

§ 20.

Powierzchnie terenów planu, wymienionych w niniejszej uchwale nie są ustaleniem planu i należy traktować je w sposób orientacyjny – będą podlegać uściśleniu na etapie realizacji.

§ 21.

Rysunek planu nr 1, w skali 1 : 2 000 stanowi załącznik do uchwały i obowiązują w zakresie ustaleń :

1. granic planu
2. linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania
3. przeznaczenia terenów
4. linii zabudowy
5. zasięgu stanowisk archeologicznych i strefy archeologicznej

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

§ 23.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Leoncin

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Stawomir Budnik
Stawomir Budnik