

UCHWAŁA NR LVII/306/ 18

RADY GMINY LEONCIN

z dnia 20 czerwca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w zakresie działki o nr ewid. 93/3 w miejscowości Secyminek gmina Leoncin**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.), w wykonaniu: uchwały Nr XLIV/235/17 Rady Gminy Leoncin z dnia 20 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki o nr ewid. 93/3 w miejscowości Secyminek gmina Leoncin, stwierdzając że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leoncin” zatwierdzonym uchwałą nr XLVIII/232/13 Rady Gminy Leoncin z dnia 17 kwietnia 2013 r.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie działki o nr ewid. 93/3 w miejscowości Secyminek gmina Leoncin, zwany dalej „planem”.**
- 2. Granicę obszaru objętego planem stanowi granica działki o nr ewid. 93/3 w miejscowości Secyminek gmina Leoncin.**
- 3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000.**
- 4. Załącznikami do uchwały są ponadto:**
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. W planie nie określa się z racji ich nie występowania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas

- ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

§ 3.

1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową letniskową oznaczony symbolem **MN-ML**;
- 2) Teren zabudowy usługowej z zakresu sportu, turystyki i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- 3) Teren lasu oznaczony symbolem **ZL**;
- 4) Teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) Teren rowu melioracyjnego oznaczony symbolem **WSR**;
- 6) Teren dróg publicznych klasy głównej oznaczony symbolem **KDG**;
- 7) Teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) zmiana typu linii zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) zwymiarowanie wzajemnych odległości elementów zagospodarowania;

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) Sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia
- 2) Granica otuliny KPN

§ 4.

1. Ilekcioć w planie używa się określić takich jak:

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 2) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) "**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**" należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 2, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) "**przeznaczenie podstawowe**" należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 6) "**przeznaczenie uzupełniające**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) "**teren**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 8) "**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**" należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 9) "**usługi nieuciążliwe**" należy przez to rozumieć: działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
- 3) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 6 m;
- 4) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie przy nawiązaniu kompozycji elewacji oraz geometrii dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren opracowania znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenów **MN-ML** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla terenów **US** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – $70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

4. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej, drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDD i 2.KDG**;
 - b) ustala się że powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym jest realizowane przez drogę publiczną **2.KDG**.
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania, w tym miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - b) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- c) 25 miejsc postojowych na 100 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - d) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników jednocześnie na terenach usług sportu i rekreacji;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów nakazuje się lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
 - h) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
 - garaży wolnostojących.
 - i) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.
- 3) ustala się:
- a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach mieszkaniowych o promieniu minimum – 6 m;
 - c) wydzielanie dojazdów jako odrębnych nieruchomości gruntowych dla terenów usługowych o szerokościach minimum – 8 m;
 - d) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach usługowych o promieniu minimum – 8 m.

5. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - e) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 30 m;
 - f) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju min. Ø 90;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju min. $\varnothing 90$;
- b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;
- e) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.;
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min. $\varnothing 150$;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltanicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju min. $\varnothing 32$;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) na terenach **MN-ML** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz miejskich przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg wewnętrznych i dojazdów;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

6. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-ML, 2.MN-ML ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa letniskowa;

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) zieleni urządzonej;
 - e) wyłącznie 1 budynku garażowego na jednej działce budowlanej, przewidzianego na maksymalnie 2 stanowiska postojowe.
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,3;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.000 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) letniskowych: 1 kondygnacja nadziemna – 6,5 m;
 - c) gospodarczych i garażowych – 6 m;
- 9) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego na terenie 2.MN-ML (stanowisko archeologiczne nr ewid. 53-61/116) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia – 1.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 20 m.

§ 7. Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu sportu, turystyki i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji;
 - b) usługi turystyki;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu;
 - e) zieleni urządzonej.

- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,001;
 - b) maksymalny – 0,3;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3.000 m²;
- 6) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych – 14 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 8 m;
- 7) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewid. 53-61/53) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia – 3.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 30 m.

§ 8. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP, 2.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) dojazdów;
 - c) uzbrojenia terenu;
 - d) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
 - 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,2;
 - 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 20%;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 5.000 m²;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość -6 m;
 - 6) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 25°;
 - 7) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
 - 8) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 9) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- ### **3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia – 5.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 35 m.

§ 9. Dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: las;

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

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy;

§ 10. Dla terenów rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.WSR, 2.WSR, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: rowy melioracyjne;

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, przepustów, kładek pieszych i rowerowych;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy.

§ 11. Dla terenu dróg publicznych klasy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 2.KDG ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy głównej;

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) uzbrojenia terenu;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) obiektów małej architektury.
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;
- ### **3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi, szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 3,4 m, pozostała część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu;
- ### **4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
- 1) droga 2.KDG znajduje się w ciągu drogi wojewódzkiej 575.

§ 12. Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1.KDD ustala się

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) uzbrojenia terenu;
 - b) zieleni urządzonej;
 - c) obiektów małej architektury.
 - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;
- ### **3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) szerokości drogi w liniach rozgraniczających na min. 2 m, pozostała część szerokości drogi poza granicami planu;
- ### **4. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
- 1) powiązanie drogi 1.KDD od wschodu i zachodu z kontynuacją tej drogi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 8% - słownie: osiem procent;

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

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