

Uchwała Nr XXXVII/20/06
Rady Gminy Leoncin z dnia 28.06./2006 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
miejscowości Teofile

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 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717), w związku z uchwałą nr XV/3/2002 Rady Gminy Leoncin z dnia 26 lutego 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **Rada Gminy Leoncin, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leoncin”, postanawia co następuje:**

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Teofile.
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) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące 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.
3. Granice planu, pokrywające się z granicami obrębu geodezyjnego wsi Teofile oznaczone są na rysunku planu.

§ 2

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 niniejszej uchwały,
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA),
4. rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu,
6. terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
7. pasie zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie jako określonej szerokości pasmo terenu, w którym dopuszcza się zabudowę według zasad ustalonych w przepisach szczegółowych,
8. działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
9. dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi

- albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
10. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
 11. dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale III,
 12. towarzyszących usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko, głównie z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności. Usługi te nie są związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i nie powodują nadmiernej generacji ruchu w terenach ogólnodostępnych,
 13. usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie są usługami nieuciążliwymi w rozumieniu niniejszej uchwały,
 14. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działkach linie określające najmniejsze dopuszczalne odległości zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 15. obiektach dla usług lub działalności produkcyjnej – należy przez to rozumieć taką działalność, której strefa uciążliwości określona odrębnymi przepisami mieści się w granicach własnej działki i działalność ta nie pogarsza stanu środowiska
 16. budynkach adaptowanych - należy przez to rozumieć budynki, które zachowuje się bez zmiany istniejącej formy, a dopuszcza się zmianę funkcji,
 17. budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
 18. budynkach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę,
 19. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,
 20. urządzeniach infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych - należy przez to rozumieć sieć instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z funkcjonowaniem tych sieci na wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenie z wyłączeniem urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem tych sieci i realizowanych dla całej miejscowości lub kilku miejscowości,
 21. urządzeń komunikacji kołowej i pieszej dla potrzeb lokalnych - należy przez to rozumieć komunikację wewnętrzną łącznie z miejscami postojowymi dla obsługi terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia zawarte na rysunku planu.
 - 2) zasady podziału terenów na działki,
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji
 - 6) zasady zagospodarowania tymczasowego terenów objętych planem
 - 7) określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu.

§4

Obowiązującymi ustalenia planu oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

1. granice obszaru objętego planem,
2. przeznaczenie terenów
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające dróg,
4. zasięg ochrony konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych

§5

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM
3. tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
4. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
5. tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
6. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
7. tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
8. tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD,
9. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§6

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

1. zakaz lokalizacji 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 sąsiedztwo miejscowości z terenem Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 –PLC 140001 Puszcza Kampinoska.
2. zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
3. zapobiegania migracji zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i gruntowych poprzez nakaz realizację płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę,
4. zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenami, w obrębie których one powstają.
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 przebudowa,

przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzić w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.

7. zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, krzewów, zadrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych.

8. zachowanie korytarza ekologicznego Kanału Kromnowskiego o walorach krajobrazowo –kulturalnych,

9. ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych również poza terenami przeznaczonymi w niniejszej uchwale,

10. ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu,

11. obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością (w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie),

12. zakaz realizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż

a) 20,0 m od Kanału Kromnowskiego

b) 5,0 m od korony rowów melioracyjnych

13. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki wynosi:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –60%

b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 40%

§7

W zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu ustala się.

1. Ochronę obiektów zabytkowych, znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: chałupa i stodoła we wsi Teofile nr 38. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące tych obiektów należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

2. Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 53-62/1, 10, 49, 63, 65, 66, 67 i 68) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami właściwych stanowisk archeologicznych. Na obszarze ww. stref ustala się:

1) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonaniem prac ziemnych.

2) Obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód:

3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;

4) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział IV

Zasady obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej.

§8

Zasady obsługi komunikacji

1. Układ drogowy wsi stanowią drogi gminne klasy L (lokalne): 1KD droga przez Teofile, 2KD – droga Leoncin – granica KPN i 3 KD – droga na granicy wsi Teofile – Wincentówek, oraz wewnętrzne drogi dojazdowe: 1KDW-6 KDW, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających dróg gminnych na obszarze wsi – 10,0 m

3. Szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (dojazdowych do działek) ustala się na minimum 8,0 m. Dojazd do max trzech działek dopuszcza się w szerokości 6,0 m
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
 - a) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy,
 - b) od strony dróg wewnętrznych – 5 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy i teren drogi.
5. Dla terenów położonych przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi (z wyłączeniem dojazdów o dopuszczalnej szerokości 6,0 m)
6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego bez porozumienia z zarządcą dróg.
7. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowo - produkcyjnych należy lokalizować w granicach wyznaczonych terenów.
8. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.
9. Ustala się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg.

§9

Zasady obsługi infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) z istniejącego wodociągu wiejskiego ze stacji wodociągowej na terenie wsi Wincentówek.
2. Ustala się konieczność realizacji kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do planowanej oczyszczalni na północ od miejscowości gminnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych z wywozem do gminnej oczyszczalni w Michałowie.
3. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, z wykorzystaniem istniejącego układu rowów odwadniających i kanałów. Należy utrzymać drożność ww. układu rowów.
4. Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach i wywóz na wyznaczone dla potrzeb gminny międzygminne składowisko odpadów w Zakroczymiu, w sposób i na zasadach określonych indywidualnie przez służby komunalne.
5. W granicach wyznaczonych terenów mieszkaniowych należy urządzić miejsca do selektywnego składowania odpadów (włączone do gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi)
6. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących na terenie wsi linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami zarządcy sieci.
8. 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 miejscowy zakład energetyczny. Zaleca się realizację kablowej sieci NN.
9. Zaopatrzenie w gaz ziemny docelowo sieciami średniego ciśnienia od przyszłej stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia zasilanej z wysokociśnieniowego gazociągu od strony gminy Czosnów. Rozwiązania techniczne muszą być poprzedzone opracowaniem programowej koncepcji gazyfikacji gminy (wskazanie optymalnych przestrzennie i ekonomicznie rozwiązań.)

10. Dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, nie wymagających terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu.

11. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić pod ziemią, w granicach wyznaczonych linii rozgraniczających dróg w porozumieniu z zarządcą dróg. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

Rozdział V

Zasady podziału i scalania działek

§10

Plan ustala na całym obszarze:

1. Podział działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowych działek nie jest sprzeczna z odpowiednimi przepisami rozdziału III dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie terenu dla potrzeb komunikacyjnych.

2. Działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalania działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Przy podziale na działki budowlane należy uwzględnić konieczność zapewnienia dojazdu do użytków rolnych, poprzez wydzielony dojazd o szerokości min.6,0 m lub zapewnienie służebności przejazdu i przejścia.

4. W przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalanie, jest możliwy (w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej) pod warunkiem wskazania i wydzielania terenu dla potrzeb skomunikowania działek z drogą publiczną.

Rozdział VI

Przeznaczenie poszczególnych terenów zasady ich zagospodarowania

§ 11

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

3 MN	- pow. ok. 0,57 ha
4 MN	- pow. ok. 0,70 ha
6 MN	- pow. ok. 1,48 ha
8 MN	- pow. ok. 0,73 ha
10 MN	- pow. ok. 0,38 ha
11 MN	- pow. ok. 0,85 ha
12 MN	- pow. ok. 1,23 ha
13 MN	- pow. ok. 0,84 ha
17 MN	- pow. ok. 0,38 ha
18 MN	- pow. ok. 0,32 ha
20 MN	- pow. ok. 0,28 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów dla usług łączonych z funkcją mieszkaniową (w budynkach wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne) lub na odrębnych działkach jako samodzielne usługi,
- 2) obiektów dla działalności produkcyjnej łączonych na jednej działce z funkcją mieszkaniową,
- 3) budynków garażowych i gospodarczych,
- 4) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,

- 5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. Uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów usługowo-produkcyjnych nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
 4. Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 5. Adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej.
 6. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
 7. Dopuszcza się możliwość lokalizacji działek pod zabudowę lotniskową.
 8. Dla terenów oznaczonych symbolami: **6MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN** ustala się podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu.
 9. Przy wydzieleniu nowych działek budowlanych konieczność zachowania powierzchni minimalnej 1000 m².
 10. Minimalna szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej i usługowej – 25 m.
 11. Na istniejących działkach o szerokości poniżej 18 m dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego na granicy działki.
 12. Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej (gminnej) bezpośredni lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z rysunkiem i ustaleniami § 8 i 15
 13. Wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem (o wysokości kalenicy do ok. do 11,0 m nad poziom terenu) oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej – parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudowa mieszkaniową (o wysokości kalenicy do ok. 8,0 m nad poziom terenu).
 14. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 °– 45 °.
 15. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 70% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej – minimum 40%.
 16. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych należy zlokalizować w granicach wyznaczonych terenów.
 17. Działania inwestycyjne na terenie oznaczonym symbolem **3MN** w obrębie strefy archeologicznej, muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 7 niniejszej uchwały.
 18. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu.
 19. Ustala się konieczność ochrony i utrzymania drożności rowów melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.
 20. 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%.

§ 12

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 RM, MN	- pow. ok. 7,95 ha
2 RM, MN	- pow. ok. 1,40 ha
7 RM, MN	- pow. ok. 3,00 ha
9 MN, RM	- pow. ok. 0,73 ha
14 RM, MN	- pow. ok. 2,56 ha
16 RM, MN	- pow. ok. 1,05 ha
19 RM/MN	- pow. ok. 1,58 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszaną: zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren.
3. Wyklucz się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i usługową.
5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
6. W uzasadnionych gospodarczo przypadkach dopuszcza się możliwość powstawania nowych siedlisk o wielkości dostosowanej do profilu produkcyjnego gospodarstwa.
7. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych konieczność zachowania powierzchni minimalnej 1000 m².
8. Minimalna szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej i usługowej – 25 m.
9. Na istniejących działkach o szerokości poniżej 18 m dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego na granicy działki.
10. Każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej (gminnej) bezpośredni lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z rysunkiem i ustaleniami § 8 i 15
11. Wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem (o wysokości kalenicy do ok. do 11,0 m nad poziom terenu) oraz na działkach zabudowy jednorodzinnej – towarzyszącej zabudowy gospodarczej – parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową (o wysokości kalenicy do ok. 8,0 m nad poziom terenu).
12. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 °– 45 °.
13. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 60% powierzchni działki.
14. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych należy zlokalizować w granicach wyznaczonych terenów.
15. Działania inwestycyjne na wyznaczonych terenach muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 7 niniejszej uchwały.
16. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu.
17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów RM, MN ustala się w wysokości 8%.

§ 13

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 MN, ML** o powierzchni około 2,21 ha ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa letniskowa.
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren.
3. Wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową.
5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

6. Obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z drogi gminnej nr 2 **KD** oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych: **4 KDW i 5 KDW**.
7. Przy wydzieleniu nowych działek budowlanych konieczność zachowania powierzchni minimalnej 1000 m².
8. Minimalna szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych: dla zabudowy wolnostojącej – 20 m, dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej i usługowej – 25 m.
9. Wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem (o wysokości kalenicy do ok. do 11,0 m nad poziom terenu) oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej – parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudowa mieszkaniową (o wysokości kalenicy do ok. 8,0 m nad poziom terenu).
10. Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 °– 45 °.
11. Udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 70% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej – minimum 40%.
12. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych należy zlokalizować w granicach wyznaczonych terenów.
13. Działania inwestycyjne na wyznaczonych terenach muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 7 niniejszej uchwały.
14. Istniejące na wyznaczonych terenach zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni i pojedyncze drzewa należy utrzymać i chronić w maksymalnym stopniu przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenu.
15. Ustala się konieczność ochrony i utrzymania drożności rowów melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.
16. Ogrodzenie i obiekty budowlane mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od korony rowu melioracyjnego.
17. Stawkę procentową , służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **MN,ML** ustala się w wysokości 8%.

§ 14

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **15 U** o powierzchni około 2,7 ha ustala się:

1. Adaptację istniejącej zabudowy Kolonii Rehabilitacyjnej Dla Dzieci i Młodzieży Niepełnosprawnej.
2. Dopuszcza się realizację obiektów usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczony teren.
3. Dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową.
4. Działania inwestycyjne na wyznaczonych terenach muszą być zgodne z ustaleniami zawartymi w § 7 niniejszej uchwały.
5. W przypadku podziału terenu na działki budowlane, ustala się konieczność zachowania minimalnej powierzchni 3000 m².
6. Ustala się konieczność ochrony i utrzymania drożności rowu melioracyjnego. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowu należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.
7. Stawkę procentową , służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **15 U** ustala się w wysokości 8%.

§15

1. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu na urządzenie dróg gminnych oznaczonych symbolem: **1 KD, 2 KD i 3 KD**.
 - 2) Przeznaczenie pasa terenu **1 KD** o szerokości 10,0 m (w liniach rozgraniczających) na poszerzenie drogi gminnej biegnącej przez wieś Teofile
 - 3) Przeznaczenie pasa terenu **2 KD** na odcinku od granicy północnej wsi (z gruntami wsi Leoncin) do granicy wschodniej wsi (z gruntami wsi Gać) o szerokości 10,0 m na poszerzenie drogi gminnej relacji Leoncin – granica KPN.
 - 4) Nie zakłada się poszerzenia drogi gminnej **2 KD** na odcinku wzdłuż wschodniej granicy wsi do KPN.
 - 5) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowoprojektowanej i modernizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy.
 - 6) Na terenach zabudowanych dopuszcza się linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
 - 7) Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **KD** ustala się 0%
2. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu na urządzenie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od **1 KDW do 6 KDW**.
 - 2) Szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m (zgodnie z rysunkiem planu).
 - 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowoprojektowanej i modernizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy.
 - 4) Na terenach zabudowy dopuszcza się linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
 - 5) Dla terenów położonych przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi.
 - 6) 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%

§16

Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki, pastwiska i nieużytki.
2. Na terenach **R** ustala się lokalizację:
 - 1) siedlisk i gospodarstw specjalistycznych,
 - 2) obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną,
 - 3) stawów rybnych,
 - 4) zbiorników wodnych,
 - 5) urządzeń melioracji,
 - 6) terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych,
 - 7) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 8) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa

§ 17

Dla terenu Kanału Kromnowskiego oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie pod wody śródlądowe

2. Ogrodzenia lub obiekty budowlane mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od kanału w liniach rozgraniczających.
3. Ustala się konieczność utrzymania drożności kanału. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej kanału należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.

ROZDZIAŁ VII

Ustalenia końcowe

§18

Do czasu realizacji planu tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin

§21

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