

**UCHWAŁA Nr IX/55/07
RADY GMINY LEONCIN
z dnia 26 września 2007 roku**

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
wsi Nowe Polesie, Gmina Leoncin.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.14 ust.1-5, 8, art.15, art.16 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XV/3/2002 Rady Gminy Leoncin z dnia 26 lutego 2002r. o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego obszar wsi Nowe Polesie, Gmina Leoncin; Rada Gminy Leoncin uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów wsi Nowe Polesie, Gmina Leoncin, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leoncin pow. nowodworski woj. mazowieckie zatwierdzonym uchwałą nr XI/61/01 Rady Gminy Leoncin z dnia 26.09.2001r.

ROZDZIAŁ 1

Zakres obowiązywania Planu

§ 2

Plan obejmuje teren wsi Nowe Polesie w Gminie Leoncin.

Granice Planu wyznaczają:

- od północy – granica wsi Nowe Polesie ze wsią Ośniki,
- od wschodu – granica wsi Nowe Polesie ze wsią Wilków Nowy,
- od południa – granica wsi Nowe Polesie z terenami Kampinoskiego Parku Narodowego,
- od zachodu – granica wsi Nowe Polesie ze wsią Stare Polesie.

§ 3

Granice Planu są wyznaczone na rysunku Planu opracowanym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część Planu (załącznik Nr 1 do Uchwały).

§ 4

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem;
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu.

§ 5

1. Rysunek Planu odnosi ustalenia zawarte w tekście Planu do obszaru objętego granicami Planu;
2. Rysunek Planu określa przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście Planu przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w rysunku Planu;
3. Następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) Zawarte na rysunku Planu mają charakter ustaleń Planu:
 - a) granice obszaru Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
 - b) przeznaczenie terenu,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 2) Odzwierciedlają ustalenia przepisów szczególnych i odrębnych aktów obowiązujących na obszarze Planu:
 - a) granice wsi Nowe Polesie,
 - b) granice Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - c) granica 100 metrowej strefy od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u,
 - d) granice stanowisk archeologicznych wraz z ich strefami ochronnymi oraz granice konserwatorskiej strefy archeologicznej.
 - 3) Nie odnoszące się do w/w ustaleń Planu, mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. W zakresie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych Planu dopuszcza sprecyzowanie granic terenu w oparciu o opracowane projekty budowlane pod warunkiem uzyskania dla tych projektów uzgodnień Urzędu Gminy Leoncin oraz niezbędnych uzgodnień w zakresie wynikającym z przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 6

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały (wraz z załącznikiem nr 1 do Uchwały), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Nr IX/55/07 z dnia 26 września 2007 roku 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 rysunek Planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;
5. Obszarze Planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach Planu objęty ustaleniami zatwierdzonymi;
6. Terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu oznaczony na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi i opatrzony indeksem cyfrowym i literowym, posiadający ustalenia szczegółowe w Planie;
7. Działce ewidencyjnej – należy przez to rozumieć wydzieloną ewidencyjnie część terenu;
8. Działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną będącą nieruchomością gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
9. Powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub

użytkowana rolniczo.

Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;

10. Inwentaryzacji zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć geodezyjne określenie położenia na terenie, drzew nieowocowych w formie określonej na podkładzie geodezyjnym w skali 1:500.
11. Liniach rozgraniczających należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku Planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
12. Nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych (lico ściany obiektu);
13. Usługach towarzyszących nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi,
14. KPN – należy przez to rozumieć Kampinoski Park Narodowy,
15. Planie Ochrony – należy przez to rozumieć wnioski, zalecenia i propozycje lub obligatoryjne nakazy odnoszące się do obszaru KPN-u oraz do strefy ochronnej, zwanej otuliną KPN-u, zawarte w Planie Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego,
16. Otulinie KPN – należy przez to rozumieć część obszaru Planu, który w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 roku (Dz. U. Nr 132 poz. 876) w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego znajduje się w strefie ochronnej, zwanej otuliną KPN-u. W tej strefie wprowadzone zostają ograniczenia w sposobie zagospodarowania wymienione w ustaleniach niniejszej Uchwały celem ochrony KPN-u przed działaniem zagrożeń i uciążliwości zewnętrznych,
17. Zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony na cele mieszkalne sezonowe, nie przeznaczony do zamieszkania całorocznego.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne – programowe dotyczące całego obszaru objętego Planem

§ 7

Na obszarze Planu przewiduje się lokalizację następujących funkcji:

1. Funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej;
2. Funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej;
3. Funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
4. Funkcji rozproszonej zabudowy zagrodowej na terenach rolnych i zieleni naturalnej;
5. Funkcji usług związanych z obsługą KPN-u;
6. Funkcji usług związanych z obsługą KPN-u i obsługą ruchu turystycznego.

§ 8

Na obszarze Planu zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli powodujących ponadnormatywne pogorszenie standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania obszaru Planu

§ 9

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 roku (Dz. U. Nr 132 poz. 876) w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego zachodni fragment obszaru

zgodnie z granicami określonymi na rysunku Planu znajduje się na obszarze KPN-u, a pozostała część obszaru Planu znajduje się w strefie ochronnej, zwanej otuliną KPN-u.

2. Zgodnie z dyrektywami europejskimi; tzw. Dyrektywą Ptasią (Dyrektywa Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków) i Dyrektywą Siedliskową (Dyrektywa Rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory) zachodni fragment obszaru Planu, leżący w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego znajduje się w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

§ 10

W przypadku uchwalenia i wejścia w życie projektu Planu Ochrony KPN-u, na terenach Planu objętych również Planem Ochrony KPN-u obowiązują jedynie ustalenia Planu Ochrony KPN-u, niesprzeczne z ustaleniami niniejszego Planu.

§ 11

Plan ustala zasadę zagospodarowania obszaru w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiskowe terenu oraz uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położenia w sąsiedztwie KPN-u.

§ 12

Plan ustala:

1. Zasady użytkowania i zagospodarowania obszaru Planu w sposób chroniący istniejące walory krajobrazowo-przyrodnicze obszaru oraz istniejące powiązania przyrodnicze lokalne i ponadlokalne;
2. Rejony dopuszczone do zainwestowania związanego z funkcjami mieszkalnymi, rekreacyjnymi, rolniczymi i turystycznymi oraz zasady ich zagospodarowania podporządkowane naczelnej zasadzie ochrony obszarów Otuliny KPN-u.

§13

Plan ustala utrzymanie i ochronę na całym obszarze Planu systemu cieków i rowów odprowadzania wód.

§ 14

Plan ustala objęcie całego obszaru Planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zorganizowany system wywozu nieczystości stałych i płynnych.

Plan postuluje docelowe objęcie obszaru Planu zasięgiem zorganizowanego zaopatrzenia w wodę.

Plan preferuje ogrzewanie pomieszczeń wariantowo w oparciu o własne źródła ciepła opalane gazem ziemnym, olejami niskosiarkowymi, energią elektryczną lub innymi ekologicznie czystymi odnawialnymi źródłami energii. Plan nie dopuszcza realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi: węgiel, koks. Plan dopuszcza stosowanie kominków opalanych paliwem stałym – drewnem.

§ 15

Plan ustala generalną zasadę dopuszczającą adaptację (modernizację) tylko tych obiektów, które spełniają lub będą spełniać po modernizacji wymogi przepisów szczególnych i odrębnych (Prawa Budowlanego, Przepisów Sanitarnych, itp.).

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

§ 16

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 roku (Dz. U. Nr 132 poz. 876) w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego zachodni fragment obszaru zgodnie z granicami określonymi na rysunku Planu znajduje się na obszarze KPN, a pozostała część obszaru znajduje się w strefie ochronnej, zwanej otuliną KPN-u. W przypadku uchwalenia i wejścia w życie projektu Planu Ochrony KPN-u, na terenach Planu objętych również Planem Ochrony KPN-u obowiązują jedynie ustalenia Planu Ochrony KPN-u, niesprzeczne z ustaleniami niniejszego Planu.
2. Zgodnie z dyrektywami europejskimi; tzw. Dyrektywą Ptasią (Dyrektywa Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków) i Dyrektywą Siedliskową (Dyrektywa Rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory) zachodni fragment obszaru Planu, leżący w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego znajduje się w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

§ 17

Plan ustala, że zadaniem nadrzędnym z punktu widzenia ochrony środowiska w obszarze objętym Planem jest zachowanie jego walorów krajobrazowo-przyrodniczych poprzez:

- ochronę terenów leśnych wyłączonych ze wszelkiego zainwestowania związanego ze zmianą przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne,
- ochronę i zachowanie wyróżnionych drzew i alej drzew,
- ochronę terenów zieleni naturalnej i terenów rolniczych wyłączonych z zainwestowania kubaturowego oraz grodzienia stanowiących istotne korytarze ekologiczne,
- ochronę wartościowej roślinności charakterystycznej dla lokalnych biosystemów, w tym również występowania muraw bliźniczkowych na jednym obszarze, oznaczonych na rysunku Planu wyróżnionym symbolem,
- ochronę ukształtowania terenu, obejmującą śródpolne obniżenia terenu z okresowym zaleganiem wód oraz pasma wydmy,
- ochronę stosunków wodnych oraz flory i fauny związanych z układem hydrograficznym.

§ 18

Plan nakazuje ochronę zadrzewień, krzewów (z wyłączeniem krzewów rosnących na skarpach i w dnie cieków wodnych i rowów melioracyjnych) oraz naturalnych cieków wodnych i rowów melioracyjnych. Plan zakazuje lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m od brzegów cieków wodnych i rowów, natomiast dla terenów położonych wzdłuż Kanału Kromnowskiego Plan zakazuje lokalizowania ogrodzeń i zabudowy w odległości mniejszej niż 20m od brzegu cieku wodnego.

§ 19

Plan postuluje maksymalną ochronę grup i ciągów zadrzewień, zakrzaczeń na terenach nieruchomości i zakrzaczeń przydrożnych, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych. Plan nakazuje szczególną ochronę drzew, postulowanych do ochrony i zachowania, oznaczonych wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.

§ 20

Plan zaleca priorytetowe traktowanie rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska.

§ 21

Plan zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu oraz odprowadzania ścieków do wód podziemnych (wody opadowe oraz ścieki technologiczne z terenów usługowych oraz tras komunikacyjnych i parkingów, przed odprowadzeniem do gruntu winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości).

§ 22

Plan ustala potrzebę przekształcenia obszaru na cele nierolnicze i nieleśne, mieszkaniowe w sposób proekologiczny, bez dewastacji obszaru, z ochroną drzewostanu o charakterze leśnym i zadrzewień oraz z niezbędnym wprowadzeniem zieleni towarzyszącej i izolacyjnej.

Plan dopuszcza zmianę sposobu wykorzystania – użytkowania przyrodniczego terenu zgodną z Planem Ochrony KPN-u.

§ 23

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej Plan ustala co najmniej minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki na 70%, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej.

§ 24

Plan postuluje wprowadzenie na całości obszaru Planu maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej, w różnych formach i w gatunkach charakterystycznych dla miejscowego ekosystemu. Plan zaleca eliminację uciążliwych gatunków flory obcej rodzimej przyrodzie (w tym szczególnie czeremchy amerykańskiej, robinii akacjowej i klonu jesionolistnego).

§ 25

Plan nakazuje wprowadzenie na całości obszaru Planu zieleni towarzyszącej wysokiej i niskiej w różnych formach:

1. Zieleni przydomowej.
2. Zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.

§ 26

Plan wskazuje granicę 100 metrowej strefy od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u (wielkość strefy wyznaczono na rysunku Planu). Plan dąży do ograniczenia zainwestowania w/w strefie, dopuszczając zainwestowanie zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 27

Plan ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, tworzenie zbiorników wodnych na rowach i ciekach oraz zbiorników wodnych zasilanych z cieków wodnych, przekształcanie poziomu terenu mogące naruszyć spływ wody i stosunki wodne winny być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne i wymagają uzgodnienia z Dyrekcją KPN-u, a w przypadku rowów objętych ewidencją urządzeń melioracyjnych wymagają ponadto uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

Plan zakazuje tworzenia nowych zbiorników wodnych zasilanych wodami gruntowymi na terenach niestycznych z ciekami wodnymi.

§ 28

Plan ustala zachowanie pasa szerokości co najmniej 6m od brzegów cieku wodnego, wolnego od zainwestowania i grodzenia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku wodnego oraz swobodnego ruchu pieszego i migracji przedstawicieli fauny.

§ 29

Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie, ponadnormatywnie wpłynąć na stan tych wód.

Plan nakazuje natychmiastową likwidację nielegalnych zrzutów ścieków w teren i do istniejących cieków wodnych i rowów.

§ 30

Plan zakazuje niszczenia istniejących wydm.

§ 31

Plan nakazuje ograniczenie zabudowy ciągłej (zachowanie przerw w zabudowie) w strefach koncentracji zabudowy.

§ 32

Plan nakazuje ograniczenie rozproszenia zabudowy zagrodowej na terenach otwartych, z obowiązkiem zachowania odległości 100m między siedliskami.

§ 33

W celu ochrony powietrza Plan preferuje ogrzewanie pomieszczeń wariantowo w oparciu o własne źródła ciepła opalane gazem ziemnym, olejami niskosiarkowymi, energią elektryczną lub innymi ekologicznie czystymi odnawialnymi źródłami energii. Plan nie dopuszcza realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi: węgiel, koks (zakaz nie dotyczy kominków). Plan nie zezwala na stosowanie kominków, jako głównego, jedyne źródła ciepła dla ogrzewania.

§ 34

Plan nie dopuszcza naruszenia istniejących na terenie Planu kompleksów leśnych, z wyjątkiem tych, które w Planie przeznaczone są do zmiany sposobu użytkowania na cele nieleśne.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych

§ 35

Na obszarze Planu znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone numerami ewidencyjnymi wraz z ich strefami ochronnymi oraz konserwatorska strefa archeologiczna oznaczona literami Aa, podlegająca ochronie konserwatorskiej.

§ 36

Na obszarach stanowisk archeologicznych i konserwatorskich stref archeologicznych Plan ustala:

1. Obowiązek uzgadniania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych.
2. Obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy 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.

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

§ 37

1. Na obszarze Planu znajdują się 3 kapliczki (miejsca kultu religijnego).
Znajdują się one:
 - kapliczka – na terenie 16-R po wschodniej stronie drogi 5KD_{LG},
 - krzyż – na terenie 7-MN/RM po północnej stronie drogi 3KD_{LG}.
 - krzyż – na terenie 25-ZL po południowej stronie drogi 6KD_{DG},Plan nakazuje szczególną ochronę tych miejsc. Sposób zagospodarowania rejonu miejsc kultu winien uwzględniać ich ochronę, ewentualną odnowę oraz prawidłową ekspozycję tych miejsc.
2. Na obszarze Planu, na terenie 18-R po wschodniej stronie drogi 2KD_{LG} znajduje się miejsce potyczki żołnierzy AK grupy „Kampinos” w 1944r. Plan postuluje upamiętnienie tego miejsca.
3. Na obszarze Planu, na terenie 24-ZL znajduje się brzezina, uwieczniona w filmie Andrzeja Wajdy pt. „Brzezina” nakręconym wg opowiadania Jarosława Iwaszkiewicza.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia ogólne dotyczące zasad scaleń i podziału nieruchomości

§ 38

Plan nie wyznacza terenów, których zagospodarowanie jest uwarunkowane obowiązkowym scalaniem i podziałem nieruchomości. Plan postuluje scalenia i podziały zmierzające do zwiększenia powierzchni działek oraz gospodarstw rolnych.

§ 39

Plan ustala zasady scalania oraz podziału nieruchomości w zależności od położenia w obszarze Planu:

1. Dopuszcza się jedynie scalania oraz podziały zgodne z ustaleniami Planu, zmierzające do realizacji Planu;
2. Plan ustala obowiązek przedstawienia do akceptacji Urzędu Gminy Leoncin koncepcji zagospodarowania przestrzennego terenu planowanego podziału geodezyjnego nieruchomości;
3. Dopuszcza się scalania oraz podziały nieruchomości zmierzające do powiększenia działek oraz do poprawy ich kształtu w celu umożliwienia prawidłowego ich zagospodarowania i użytkowania;
4. Dopuszcza się scalania w celu dokonania późniejszych podziałów na zasadach określonych w Planie;
5. Dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości gruntowych na działki na poszczególnych terenach wyodrębnionych w Planie pod warunkiem zachowania, dla wszystkich działek powstałych w wyniku podziału:
 - 1) Minimalnej powierzchni działki określonej dla danego terenu z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach 10% tolerancji powierzchniowej, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej;
 - 2) Zachowania na każdej z nich wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (w tym również na działkach już zainwestowanych) oraz nieprzekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy;
 - 3) Zagospodarowania zgodnego z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych (Prawo Budowlane, Przepisy Sanitarne, warunki techniczne zabudowy itp.);Dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia działek ewidencyjnych przeznaczonych na cele inne niż budowlane (np. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej).

§ 40

1. Dla nowotworzonych działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą na terenach MN i MN_{ZL} Plan ustala minimalną szerokość frontu działek na:
 - 1) 14m dla działek o powierzchni poniżej 3000m².
 - 2) 30m dla działek o powierzchni 3000m² i większej.Plan preferuje minimalną szerokość frontu działek na 20m dla działek o powierzchni poniżej 3000m²
2. Dla nowotworzonych działek Plan postuluje wyznaczenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynoszącego 90°.

§ 41

Plan postuluje scalenia i podziały zmierzające do zwiększenia powierzchni działek oraz gospodarstw rolnych.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia ogólne dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej – MN

§ 42

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN** Plan ustala:

1. Plan określa minimalną powierzchnię nowotworzonych działek na 1500m².
2. Plan dopuszcza adaptację nieruchomości z istniejącą zabudową na działki pod:
 - budownictwo mieszkaniowe dla działek o minimalnej powierzchni 800m²,
 - budownictwo letniskowe dla działek o minimalnej powierzchni 400m².Plan postuluje doprowadzenie zainwestowania do stanu zgodnego z wymaganą minimalną powierzchnią biologicznie czynną i dopuszczalną powierzchnią projektowanej zabudowy określoną dla terenu pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.
3. Plan ustala możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jednorodzinnej – jednomieszkaniowej w formach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
4. Plan dopuszcza lokalizację zabudowy letniskowej, programów mieszkaniowych pensjonatowych oraz domów spokojnej starości na zasadach kształtowania funkcji jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Plan dopuszcza lokalizację nieuciążliwych, podstawowych usług dla ludności typu: kultura, oświata, zdrowie, opieka społeczna pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów.
6. Plan określa następujące wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę letniskową:
 - 1) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - 3) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3.
7. Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:
 - 1) Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 11m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (2 kondygnacje nadziemne dla budynków o dachach płaskich, a 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe dla budynków o dachach spadzistych);
 - 2) Plan preferuje minimalną szerokość frontowej elewacji projektowanej zabudowy na 8m;
 - 3) Plan preferuje zastosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 22% – 45%. Plan dopuszcza stosowanie również dachów płaskich.
8. Plan preferuje na terenie realizację zabudowy mieszkaniowej w jej podstawowej funkcji mieszkaniowej z realizacją programu garaży wraz z częścią gospodarczą, postulując nie

realizowanie na terenie wolnostojących warsztatów pracy. Plan zakazuje lokalizowania usług lub własnych warsztatów pracy na działkach zabudowy letniskowej.

9. Plan preferuje na terenie realizację zabudowy mieszkaniowej bez warsztatów pracy, dopuszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej realizację usług towarzyszących nieuciążliwych (własne warsztaty pracy właścicieli nieruchomości), pod warunkami, że:
 - 1) Zachowana jest na działce wymagana powierzchnia biologicznie czynna terenu;
 - 2) Zachowany jest wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
 - 3) Uciążliwość warsztatu pracy właściciela nie wykracza poza granice działki własnej;
 - 4) Zagospodarowanie działki jest uporządkowane, skoordynowane przestrzennie i architektonicznie oraz nie obniża walorów użytkowych działek sąsiednich;
 - 5) Działalność nie wywołuje potrzeby zapewnienia dodatkowych miejsc parkingowych poza terenem własnej nieruchomości i nie wywołuje zwiększonej uciążliwości komunikacyjnej w stosunku do podstawowej, mieszkaniowej funkcji terenu.
10. Plan wyklucza lokalizowanie na terenie programów usługowych uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtu, baz transportowych, składów budowlanych i innych wszelkich obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
11. Plan postuluje docelowo likwidację wszelkich programów stwarzających uciążliwość dla terenów sąsiednich oraz nakazuje dostosowanie działalności do wymogów ograniczających uciążliwość jedynie do granic własnej lokalizacji.
12. Plan dopuszcza lokalizowanie usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej MN typu handel, gastronomia wyłącznie wzdłuż głównych dróg 1KD_{ZP}, 2KD_{LG}, 3KD_{LG} i 4KD_{LG} z warunkiem lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnej działki.
13. Plan ustala, że funkcja warsztatu pracy może powstać i być użytkowana jedynie jako funkcja uzupełniająca w stosunku do funkcji mieszkaniowej nieruchomości, tylko na działce zamieszkałej.
14. Plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach działki własnej. Plan ustala obowiązek zapewnienia 2 miejsc postojowych na terenie działki przewidzianej do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
15. W przypadku wprowadzenia usług na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Plan ustala obowiązek lokalizacji miejsc postojowych wg wskaźników wymienionych w § 57 ust. 7.
16. Plan zaleca ograniczenie zabudowy ciągłej – zaleca zachowanie przerw w zabudowie.
17. Plan zaleca zwiększenie ustalonego normatywu powierzchni nowotworzonych działek na terenach o niekorzystnych warunkach posadowienia budynków.
18. Plan zaleca stosowanie ogrodzeń w formie siatki lub sztachet drewnianych. Plan wyklucza realizację ogrodzeń w formie pełnej murowanej lub z prefabrykowanych elementów stwarzających ograniczenia w przepływie powietrza i ograniczenia przestrzenne. Plan ustala maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m z zakazem wykończenia zwieńczenia elementami ostrymi i niebezpiecznymi (szkło, drut kolczasty, itp.). Plan zaleca stosowanie ogrodzeń bez cokołów. W przypadku realizacji cokołów Plan nakazuje realizację cokołów w formie zapewniającej możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków. Plan zaleca wykonanie fundamentów mostowych w ogrodzeniach lub cofnięcia ogrodzeń w przypadku jego kolizji z wartościowym drzewostanem.

Linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi. Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić minimum 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami. Plan zakazuje wykonywania ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych oraz z blach jako całych przęseł (w szczególności z blach fałdowych). Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki. Ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków powinny przebiegać w odległości minimum 6m od brzegów cieku wodnego, a wzdłuż kanału Kromnowskiego w odległości 20m od brzegu kanału.
19. Plan nakazuje maksymalną ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu nieowocowego wskazanego na rysunku Planu jako tereny lasu i tereny zadrzewione, w

szczegółności drzew postulowanych do ochrony i zachowania, oznaczonych wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.

Plan ustala, że mapy sytuacyjno-wysokościowe używane do celów projektowych winny zawierać inwentaryzację zieleni wysokiej w następującej formie:

- 1) W rejonie przewidzianego zainwestowania kubaturowego i dojazdu wraz z pasem o szerokości 15m – inwentaryzacja szczegółowa.
- 2) Dla pozostałego terenu leśnego dopuszcza się inwentaryzację uproszczoną w formie oznaczenia granic terenów leśnych.

Ewentualna wycinka drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Leoncin.

20. Dla działek, których część pokryta jest lasem, Plan postuluje realizację nowej zabudowy na części niezalesionej z pozostawieniem części zalesionej bez zainwestowania.

Dla działek całkowicie zalesionych Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy pod warunkiem zachowania następujących wskaźników i zasad zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek zachowania minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej działki (wyłączenie z powierzchni biologicznie czynnej maksimum 500m²),
- 2) dopuszczalna maksymalna powierzchnia projektowanej zabudowy 15% nie więcej jednak niż 400m² działki (przy zachowaniu 80% powierzchni biologicznie czynnej działki).

21. W celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu wyodrębniono 5 grup terenów MN opisanych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielonych terenów (Rozdz. 18 §58) i oznaczonych na Rysunku Planu symbolami od 1-MN do 5-MN.

ROZDZIAŁ 8

Ustalenia ogólne dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej – MN/RM

§ 43

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN/RM** Plan ustala:

1. Dla działek zabudowy mieszkaniowej i letniskowej Plan przyjmuje ustalenia ogólne jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej i letniskowej MN określonych w Rozdz. 7 §42 pkt 1-18, 20.
2. Dla działek zabudowy zagrodowej Plan przyjmuje ustalenia ogólne jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej i letniskowej MN określonych w Rozdz. 7 §42 pkt 1,3-5,7-18, 20. Plan postuluje zachowanie wskaźników zagospodarowania jak dla terenów MN (określone w Rozdz. 7 §42 pkt 6). W uzasadnionych przypadkach Plan dopuszcza zachowanie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej działki, pod warunkiem, że działka ta jest częścią działki ewidencyjnej na której zachowane będzie łącznie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej.
3. Plan nakazuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu nieowocowego wskazanego na rysunku Planu jako tereny lasu lub tereny zalesione, w szczególności drzew postulowanych do ochrony i zachowania, oznaczonych wyróżnionym symbolem na rysunku Planu. W tym celu Plan ustala, że mapy sytuacyjno-wysokościowe używane dla celów projektowych winny zawierać inwentaryzację zieleni wysokiej.
Ewentualna wycinka drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Leoncin.
4. W celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu wyodrębniono 3 grupy terenów MN/RM opisanych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielonych terenów (Rozdz.18 §58) i oznaczonych na Rysunku Planu symbolami od 6-MN/RM do 8-MN/RM.

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia ogólne dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług nieucieżliwych – MN/RM/U

§ 44

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **MN/RM/U** Plan ustala:

1. Plan przyjmuje ustalenia ogólne jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej MN/RM określonych w Rozdz. 8 §43 pkt 1, 2;
2. Plan dopuszcza lokalizowanie warsztatów pracy w formie usług towarzyszących zabudowie MN i RM typu handel, gastronomie z warunkiem lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnej działki;
3. Plan dopuszcza lokalizowanie usług o pewnym stopniu uciążliwości – bazy budowlane, warsztaty.
4. Plan nakazuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu nieowocowego wskazanego na rysunku Planu jako tereny lasu lub tereny zalesione, w szczególności drzew postulowanych do ochrony i zachowania, oznaczonych wyróżnionym symbolem na rysunku Planu. W tym celu Plan ustala, że mapy sytuacyjno-wysokościowe używane dla celów projektowych winny zawierać inwentaryzację zieleni wysokiej.
Ewentualna wycinka drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Leoncin.
5. W celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu wyodrębniono 3 grupy terenów MN/RM/U opisanych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielonych terenów (Rozdz.18 §58) i oznaczonych na Rysunku Planu symbolami od 9-MN/RM/U do 11-MN/RM/U.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia ogólne dotyczące terenów usług związanych z obsługą KPN-u – **UL** i obsługą ruchu turystycznego – **UT**

§ 45

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UL** i **UT** Plan ustala:

1. Możliwość realizacji zabudowy związanej z obsługą KPN-u (np. leśniczówka) lub usług związanych z obsługą turystyki;
2. Plan dopuszcza realizację na terenie UL programu usług związanych z obsługą turystyki;
3. Plan dopuszcza połączenie terenu 14-UL z terenem 12-UT;
4. Plan dopuszcza lokalizację nieuciążliwych, podstawowych usług dla ludności typu: kultura, oświata, zdrowie, opieka społeczna pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania terenu oraz gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów.
5. Plan określa następujące wskaźniki zagospodarowania terenu dla nowotworzonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
 - 1) Obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) Wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na maksimum 25% (przy zachowaniu minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej);
 - 3) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3.
6. Dane dotyczące gabarytów, wysokości projektowanej zabudowy i geometrii dachów:
 - 1) Plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 11m od poziomu istniejącego terenu rodzimego do kalenicy lub górnej krawędzi dachu (1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe dla budynków o dachach spadzistych);
 - 2) Plan preferuje minimalną szerokość frontowej elewacji projektowanej zabudowy na 8m;
 - 3) Plan preferuje zastosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 22% – 45%.
7. Plan wyklucza lokalizowanie na terenie programów usługowych uciążliwych, obiektów produkcyjnych, magazynowych, hurtu, baz transportowych, składów budowlanych i innych wszelkich obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
8. Plan ustala, że potrzeby garażowe i parkingowe winny być spełnione w ramach działki własnej.
9. Plan zaleca ograniczenie zabudowy ciągłej – zaleca zachowanie przerw w zabudowie.

10. Plan wyklucza realizację ogrodzeń w formie pełnej murowanej lub z prefabrykowanych elementów stwarzających ograniczenia w przepływie powietrza i ograniczenia przestrzenne.
Plan ustala maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m z zakazem wykończenia zwieńczenia elementami ostrymi i niebezpiecznymi (szkło, drut kolczasty, itp.).
Plan nakazuje realizację cokołów w formie zapewniającej możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków. Plan zaleca wykonanie fundamentów mostowych w ogrodzeniach lub cofnięcia ogrodzeń w przypadku jego kolizji z wartościowym drzewostanem.
Linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi. Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić minimum 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami. Plan zakazuje wykonywania ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych oraz z blach jako całych przęseł (w szczególności z blach fałdowych). Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki.
11. W celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu wyodrębniono 2 grupy terenów UT opisanych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielonych terenów (Rozdz.18 §58) i oznaczonych na Rysunku Planu symbolami 12-UT i 13-UT oraz opisano i oznaczono teren 14-UL.

ROZDZIAŁ 11

Ustalenia ogólne dotyczące terenów rolniczych i zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej – R

§ 46

Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **R** Plan ustala:

1. Plan określa minimalną powierzchnię gospodarstwa rolnego, na którym dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej na 1ha.
W istniejących gospodarstwach rolnych o powierzchni mniejszej niż określona w Planie (powierzchnia 1ha), posiadających siedlisko w formie zabudowy zagrodowej Plan dopuszcza realizację zabudowy zagrodowej w ramach istniejącego siedliska.
2. Plan określa maksymalną powierzchnię zainwestowania zabudową zagrodową na 3000m². Plan dopuszcza ogrodzenie wyłącznie wyznaczonego obszaru zainwestowania. Plan dopuszcza odstępstwo od tej zasady dla gospodarstw rolnych o specyficznej działalności rolniczej np. hodowlanej, agroturystycznej. Dla w/w działalności Plan dopuszcza zwiększenie powierzchni obszaru koncentracji zabudowy zagrodowej w oparciu o przeprowadzoną analizę działalności i jej wpływu na środowisko oraz pod warunkiem uzyskania zgody Urzędu Gminy i Dyrekcji KPN-u.
3. Plan dopuszcza lokalizację rozproszonej zabudowy zagrodowej pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - 1) Lokalizacja budynków poza terenami wyłączonymi z zainwestowania kubaturowego oraz grodzienia oznaczonymi na rysunku Planu wyróżnionym symbolem graficznym;
 - 2) Zachowania odległości minimum 100m między siedliskami;
 - 3) Zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej na części terenu, na którym dopuszczone jest zainwestowanie kubaturowe;
 - 4) Plan dopuszcza grodzienie tylko obszaru zainwestowania zabudową zagrodową ogrodzeniem ograniczającym możliwość penetracji ruchu turystycznego i zwierzyny; Plan zaleca stosowanie ogrodzeń w formie siatki lub sztachet drewnianych. Plan wyklucza realizację ogrodzeń w formie pełnej murowanej lub z prefabrykowanych elementów stwarzających ograniczenia w przepływie powietrza i ograniczenia przestrzenne.
Plan ustala maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m z zakazem wykończenia zwieńczenia elementami ostrymi i niebezpiecznymi (szkło, drut kolczasty, itp.).
Plan zaleca stosowanie ogrodzeń bez cokołów. W przypadku realizacji cokołów Plan nakazuje realizację cokołów w formie zapewniającej możliwość migracji drobnych

przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków. Plan zaleca wykonanie fundamentów mostowych w ogrodzeniach lub cofnięcia ogrodzeń w przypadku jego kolizji z wartościowym drzewostanem.

Linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi.

Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić minimum 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami. Plan zakazuje wykonywania ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych oraz z blach jako całych przęseł (w szczególności z blach fałdowych). Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki. Ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków powinny przebiegać w odległości minimum 6m od brzegów cieku wodnego, a wzdłuż kanału Kromnowskiego w odległości 20m od brzegu kanału.

- 5) Pozostawienie przestrzeni wolnej od barier technicznych (płoty) pomiędzy siedliskami; Plan dopuszcza grodzenie całego obszaru gospodarstwa rolnego, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku Planu wyróżnionym symbolem graficznym, ogrodzeniem ażurowym drewnianym (np. słupki + poziome żerdzie), o łącznej powierzchni prześwitów minimum 80% powierzchni ażurowej części ogrodzenia pomiędzy słupami umożliwiającej naturalny przepływ powietrza i migrację zwierzyny także płowej.
- 6) Ogrodzenie musi umożliwiać migrację flory i drobnej fauny.
- 7) Lokalizacja ogrodzeń i budynków w odległości minimum 100m od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.
4. Przy przebudowie rowów melioracyjnych i cieków wodnych należy zachować przepisy ustawy Prawo Wodne oraz uzgodnić działania z Dyrekcją KPN-u, a w przypadku rowów objętych ewidencją urządzeń melioracyjnych wymagają ponadto uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządkiem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
5. Plan nakazuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu nieowocowego wskazanego na rysunku Planu jako tereny klasyfikowane geodezyjnie jako las lub tereny zadrzewione grupowo, w szczególności drzew postulowanych do ochrony i zachowania, oznaczonych wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.
W tym celu Plan ustala, że mapy sytuacyjno-wysokościowe używane dla celów projektowych winny zawierać w rejonie zamierzenia inwestycyjnego inwentaryzację zieleni wysokiej. Ewentualna wycinka drzew nieowocowych wymaga zgody Urzędu Gminy Leoncin.
6. W celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu wyodrębniono 6 grup terenów R opisanych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielonych terenów (Rozdz.18 §58) i oznaczonych na Rysunku Planu symbolami od 15-R do 20-R.

ROZDZIAŁ 12

Ustalenia ogólne dotyczące terenów leśnych – ZL

§ 47

Dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku Planu symbolem **ZL** Plan ustala:

1. Plan nie dopuszcza naruszenia istniejących kompleksów leśnych oraz zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.
2. Plan zakazuje grodzenia terenów leśnych.
3. Plan zakazuje prowadzenia dróg przez tereny ZL oraz wszelkich nowych inwestycji przesyłowych o znaczeniu ponadlokalnym nie związanych z działaniami na rzecz ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego.
4. Plan zaleca na terenach leśnych prowadzenie gospodarki leśnej w sposób uwzględniający przyrodniczo – rekreacyjno – turystyczną rolę lasów z postulatem maksymalnej ochrony drzewostanu leśnego i obszarów zadrzewionych z zaleceniem eliminacji uciążliwych gatunków flory obcej rodzimej przyrodzie (w tym szczególnie czeremchy amerykańskiej, robinii akacjowej i klonu jesionolistnego).
5. Plan postuluje scalenia gruntów oraz dopuszcza podział po uzgodnieniu z Dyrekcją KPN-u.
6. Plan nakazuje prowadzenie gospodarki leśnej w uzgodnieniu z Dyrekcją KPN-u.

7. Plan dopuszcza użytkowanie rolnicze istniejących fragmentów terenu nie zalesionych i nie zadrzewionych.
8. W celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu wyodrębniono 6 grup terenów opisanych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielonych terenów (Rozdz.18 §58) i oznaczonych na Rysunku Planu symbolami od 21-ZL do 26-ZL.

ROZDZIAŁ 13

Ustalenia ogólne dotyczące terenów zieleni naturalnej – **ZN**

§ 48

Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku Planu symbolem **ZN**, Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń o charakterze naturalnym zlokalizowana w Otulinie KPN-u, w terenach nieogrodzonych wzdłuż cieków wodnych, na terenach przebiegu dolin oraz na terenach okalających kompleksy leśne.
2. Plan nakazuje utrzymanie i maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu oraz utrzymanie zieleni naturalnej.
3. Plan zakazuje grodzenia i przegradzania terenów zieleni naturalnej.
4. Plan dopuszcza użytkowanie rolnicze terenów zieleni naturalnej.
5. W celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu wyodrębniono 9 grup terenów **ZN** opisanych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielonych terenów (Rozdz.18 §58) i oznaczonych na Rysunku Planu symbolami od 28-ZN do 36-ZN.

ROZDZIAŁ 14

Ustalenia ogólne dotyczące terenów wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych – **WS**

§ 49

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku Planu symbolem **WS**, Plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: ciek wodny, rowy melioracyjne i otwarte zbiorniki wodne zlokalizowane w Otulinie KPN-u i w obszarze KPN-u.
2. Plan nakazuje utrzymanie i maksymalną ochronę istniejącego układu cieków i rowów.
3. Plan zakazuje grodzenia i przegradzania terenów wód powierzchniowych, cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, wyróżnionych na rysunku Planu symbolem **WS**.
4. Plan nakazuje ochronę cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz zbiorników powierzchniowych poprzez zakaz ich zasypywania.
5. Wszelkie prace związane z eksploatacją i konserwacją cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych winny być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne i wymagają uzgodnienia z Dyrekcją Kampinoskiego Parku Narodowego, a w przypadku rowów objętych ewidencją urządzeń melioracyjnych wymagają ponadto uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
6. W celu uszczegółowienia zasad zagospodarowania terenu wyodrębniono 3 grupy terenów **WS** opisanych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych wydzielonych terenów (Rozdz.18 §58) i oznaczonych na Rysunku Planu symbolami od 37-WS do 39-WS.

ROZDZIAŁ 15

Ustalenia ogólne dotyczące zasad obsługi inżynieryjnej

§ 50

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) Ustala się, że obszar Planu docelowo winien być zaopatrzony w wodę ze stacji wodociągowej wybudowanej na terenie Gminy Leoncin.

- 2) Do czasu realizacji wodociągu gminnego Plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.
- 3) Na obszarze Planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.
2. Ścieki bytowo – gospodarcze:
 - 1) Dla terenów koncentracji zabudowy MN, MN/RM, MN/RM/U, UT i UL Plan przewiduje gromadzenie ścieków bytowo-gospodarczych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych dostosowanych do niezbędnej pojemności, pod warunkiem wywożenia ich do punktu zlewnego położonego poza terenem opracowania przez przedsiębiorstwa zaakceptowane przez Urząd Gminy Leoncin, na podstawie umów indywidualnych. Plan nakazuje likwidację wszystkich zbiorników na ścieki i obowiązek podłączenia się do kanalizacji sanitarnej, natychmiast po jej wykonaniu i uruchomieniu. Postuluje się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych.
Plan dopuszcza docelowe skanalizowanie obszaru Planu lub jego fragmentów poprzez realizację sieci kanalizacji sanitarnej gminnej lub lokalnych czy grupowych systemów kanalizacji pod warunkiem zastosowania rozwiązań o technologiach gwarantujących niezanieczyszczanie środowiska oraz pod warunkiem uzyskania uzgodnień w zakresie wymaganym prawnie, w szczególności uzgodnienia z Dyrekcją KPN-u.
 - 2) Dla terenów rozproszonej zabudowy zagrodowej R Plan dopuszcza stosowanie przydomowych oczyszczalni biologicznych pod warunkiem przestrzegania warunków wynikających z przepisów szczególnych.
 - 3) Przyjęte rozwiązania winny zapewniać szczelność systemu sieci kanalizacyjnej.
 - 4) Przed wywiezieniem do oczyszczalni, a docelowo wpuszczeniem do kanalizacji, ścieki powinny być oczyszczone z zanieczyszczeń specyficznych (metali ciężkich, cyjanków, fenoli, tłuszczów, dużej ilości zawiesin, itp.) w celu ochrony procesów biologicznych oczyszczania i zabezpieczenia osadów powstających na oczyszczalni.
3. Wody deszczowe:
 - 1) Ustala się, że wody deszczowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren oraz do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne i wymagają uzyskania zgody właścicieli tych wód i rowów.
 - 2) Postuluje się odprowadzenie wód deszczowych z ciągów komunikacyjnych do gruntu oraz poprzez osadniki do Kanału Kromnowskiego położonego w północno-wschodniej części Planu, poprzez istniejącą sieć rowów melioracyjnych i cieków wodnych.
 - 3) Wody deszczowe odprowadzane z ciągów komunikacyjnych i parkingów winny być odprowadzane do gruntu i rowów przez osadniki, gwarantując możliwość ich podczyszczania.
 - 4) Wody deszczowe z terenów usługowych i terenów usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej przed odprowadzeniem do gruntu i rowów winny być oczyszczone w lokalnych szczelnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnych działki. Ewentualne zanieczyszczenia zbierane w osadnikach winny być wywożone i dezaktywizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
 - 5) Wody deszczowe z połaci dachowych dopuszcza się odprowadzać powierzchniowo w grunt pod warunkiem pozostawienia na każdej działce niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zabezpieczenie terenów sąsiednich przed zalewaniem.
4. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) Plan przewiduje zaopatrzenie użytkowników w gaz w oparciu o indywidualne zbiorniki gazu w systemie beziściowym. Plan dopuszcza, realizację sieci gazowej gminnej po spełnieniu kryteriów ekonomicznych zasadności realizacji zaopatrzenia w gaz obszaru Planu.
 - 2) Ustala się, że obszar Planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizacji sieci i urządzeń.
 - 3) Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu.
 - 4) Szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewnić ich dostępność od strony drogi (drogi).
 - 5) Trasy dla gazociągów winny być zabezpieczone w liniach rozgraniczających dróg. Plan dopuszcza prowadzenie gazociągu poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnymi w przypadku braku możliwości poprowadzenia ich w wyżej wymienionych liniach rozgraniczających.

5. Ciepłownictwo:
- 1) Plan ustala, że źródłem energii cieplnej dla celów grzewczych winne być: źródła własne gazowe, energia elektryczna, olejowe opalane olejem niskosiarkowym oraz ekologicznie czyste odnawialne źródła energii.
 - 2) Plan nie dopuszcza realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi np. węgiel, koks.
 - 3) Plan dopuszcza stosowanie kominków opalanych paliwem stałym – drewnem przy zastosowaniu kominków wysokiej, proekologicznej sprawności.
6. Elektroenergetyka:
- Sieć lokalna:
- 1) Plan ustala sukcesywną, dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych.
 - 2) Plan ustala zabezpieczenie w ciągach drogowych pasów dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.
 - 3) Plan dopuszcza przebudowę istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania terenu.
 - 4) Plan ustala, że nowobudowana sieć energetyczna niskiego napięcia winna być kablowa podziemna lub kablowa napowietrzna (linie izolowane) w miarę potrzeby wynikającej z charakteru zainwestowania i zadrzewienia.
7. Infrastruktura teleinformatyczna:
- Plan dopuszcza lokalizację urządzeń związanych z infrastrukturą teleinformatyczną na terenach o poszczególnych funkcjach na podstawie opracowań technicznych z uwzględnieniem uwarunkowań i przepisów o ochronie środowiska bez konieczności zmiany Planu.

§ 51

Plan przewiduje prowadzenie infrastruktury technicznej w dostosowaniu do projektowanego usytuowania jezdni w liniach rozgraniczających dróg oraz dopuszcza jej prowadzenie przez tereny funkcjonalne, pod warunkiem uzyskania służebności terenu.

§ 52

Plan ustala, że drogi lokalne i dojazdowe do działek wydzielone w przyszłości z obszaru Planu przy ewentualnej reparcelacji terenów winny mieć szerokość umożliwiającą ułożenie docelowych urządzeń infrastruktury technicznej, jednak nie mniej niż 8m. Plan dopuszcza wydzielanie przy ewentualnej reparcelacji terenów ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdu o szerokości minimum 6m pod warunkiem zapewnienia służebności na działkach sąsiednich do wydzielanej drogi dla prowadzenia infrastruktury.

§ 53

Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi na terenach poszczególnych funkcji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego Planu.

Plan dopuszcza adaptację istniejących na obszarze Planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia przez nie wymagań przepisów szczególnych i odrębnych oraz ustaleń Planu.

Prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej przez wody i urządzenia melioracji objęte ewidencją oraz rowy melioracyjne winno być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne i uzgodnione z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

ROZDZIAŁ 16

Ustalenia ogólne w zakresie usuwania odpadów stałych, utrzymania porządku oraz ochrony przeciwpożarowej

§ 54

Zasady utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Leoncin regulują ogólnieobowiązujące przepisy państwowe oraz prawomocne Uchwały Rady Gminy Leoncin.

§ 55

Plan nakazuje selektywny zbiór odpadków i surowców wtórnych w pojemnikach – urządzeniach do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb, do zakładu przerobu i utylizacji na podstawie umów indywidualnych lub zbiorowych przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe posiadające zezwolenie Urzędu Gminy Leoncin. Na terenie każdej posesji należy zapewnić miejsce, w zależności od specyfiki odpadów, na oznaczone pojemniki na poszczególne grupy odpadów:

- odpady wymieszane przeznaczone na wysypisko,
- surowce wtórne,
- odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
- wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych.

Obecnie odpady z obszaru Planu, w przeważającej większości wywożone są do zakładu przerobu i utylizacji w Zakroczymiu.

§ 56

Plan ustala obowiązek dostosowania planowanego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z obowiązujących przepisów w w/w zakresie z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.

ROZDZIAŁ 17

Ustalenia ogólne komunikacyjne

§ 57

1. Plan ustala dla dróg obsługujących obszar opracowania następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) Droga publiczna zbiorcza powiatowa – istniejąca Nr 01609 (Nowe Grochale – Leoncin – Nowiny) – oznaczona na rysunku Planu symbolem 1KD_{ZP}
 - 2) Drogi publiczne lokalne gminne – istniejące:
 - odchodząca na południe od drogi 1KD_{ZP} do granicy KPN-u – oznaczona na rysunku Planu symbolem 2KD_{LG},
 - odchodząca na zachód od drogi 2KD_{LG} do drogi 4KD_{LG} – oznaczona na rysunku Planu symbolem 3KD_{LG},
 - odchodząca na północ od granicy KPN-u do północnej granicy Planu – oznaczona na rysunku Planu symbolem 4KD_{LG},
 - odchodząca na północ od drogi 1KD_{ZP} do drogi wojewódzkiej Nr 576, położonej poza granicami Planu – oznaczona na rysunku Planu symbolem 5KD_{LG},
 - 3) Drogi publiczne dojazdowe gminne – oznaczone na rysunku Planu symbolami 6KD_{DG} ÷ 9KD_{DG}
 - 4) Drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku Planu symbolami 10KDW ÷ 17KDW.
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar opracowania z układem zewnętrznym za pośrednictwem drogi 1KD_{ZP}.
3. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi i szerokości dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku Planu (w granicach dokładności Planu).
4. Plan dopuszcza dostosowanie linii rozgraniczających dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych do istniejącego zainwestowania w oparciu o projekty realizacyjne pod warunkiem zachowania generalnej zasady przebiegu i szerokości dróg oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych i odrębnych.

5. Na terenach dróg przewiduje się sytuowanie sieci miejskiej infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do położenia istniejącej lub projektowanej jezdni. W przypadku braku miejsca na sytuowanie w/w sieci na terenie drogi, dopuszcza się prowadzenia sieci na terenach sąsiednich na zasadzie służebności.
6. W przypadku potrzeby utworzenia dróg dojazdowych dodatkowych nie wykazanych na rysunku Planu, szerokość tych dróg nie powinna być mniejsza niż 10m (wyjątkowo 8m). Dopuszcza się utworzenie ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdu o szerokości 6m dla obsługi maksimum 3 działek w zabudowie jednorodzinnej.
7. Plan ustala jako obowiązującą zasadę, lokalizację miejsc postojowych dla samochodów na terenie własnym lokalizacji, w tym również w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług (dla pracowników, użytkowników, klientów) w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb przy zastosowaniu wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./dom,
 - 2) dla obiektów administracji – 25 m.p./1000m² pow. użytkowej,
 - 3) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m.p./1000m² pow. użytkowej,
 - 4) dla pensjonatów – 20 m.p./100 łóżek,
 - 5) dla restauracji, kawiarni – 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 6) dla klubów, domów kultury i ośrodków duszpasterskich – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - 7) dla szkół podstawowych i przedszkoli – 30 m.p./100 zatrudnionych,
 - 8) dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - 9) dla obiektów zdrowia – 10 m.p./1000m² pow. użytkowej lub 2 m.p./gabinet.
8. Plan ustala potrzebę przystosowania wszystkich dróg na obszarze Planu także dla ruchu rowerowego poprzez:
 - 1) Obowiązkowe wyznaczenie w liniach rozgraniczających dróg 1KD_{ZP} i 2KD_{LG} oddzielnej trasy – ścieżki rowerowej.
 - 2) Wzdłuż pozostałych dróg, o ile parametry drogi na to pozwalają Plan postuluje wytyczenie oddzielnych tras rowerowych lub wyznaczenie bezkolizyjnych tras.
9. Plan postuluje wprowadzenie zieleni przydrożnej.

ROZDZIAŁ 18

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych wydzielonych terenów

§ 58

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1–MN** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.
Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².
 - 3) Przez teren przebiega rów melioracyjny. Zabudowę należy odsunąć na minimum 10m od brzegów rowu.
 - 4) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg 1KD_{ZP} i 10KDW.
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §13, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §27, §28, §29, §31, §33, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 7 §42 pkt 1-18, 21, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2–MN** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.
Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerem 54-61/33.
 - 3) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².

4) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi 1KD_{ZP}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §31, §33, rozdz. 5 §35, §36, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 7 §42 pkt 1-18, 21, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **3-MN** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,

- 2) Plan ustala dla tych terenów minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².

- 3) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg 1KD_{ZP}, 2KD_{LG} i 11KDW.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §31, §33, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 7 §42 pkt 1-18, 21, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **4-MN** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

- 2) Plan ustala dla tych terenów minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².

- 3) Plan nakazuje ochronę istniejącego na terenach drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną część działki.

- 4) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg 1KD_{ZP}, 2KD_{LG}, 3KD_{DG}, 9KD_{DG} i 11KDW.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §31, §33, §34, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 7, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem **5-MN** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

- 2) Na terenach znajdują się stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochronną oraz konserwatorska strefa archeologiczna Aa oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerami 53-61/34, 53-61/93, 54-61/11, 54-61/12 oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.

- 3) Plan ustala dla tych terenów minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².

- 4) Plan nakazuje ochronę istniejącego na terenie drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną lub niezadrzewioną część działki.

- 5) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg 2KD_{LG}, 5KD_{DG}, 6KD_{DG}, 14KDW, 15KDW, 16KDW.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §31, §33, §34, rozdz. 5 §35, §36, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 7, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem **6-MN/RM** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

- 2) Plan ustala dla tych terenów minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².

- 3) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg 2KD_{DG}, 4KD_{DG}, 13KDW.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §31, §33, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 8 §43 pkt 1, 2, 5, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem **7-MN/RM** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej. Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Tereny są położone:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

2) Plan ustala dla tych terenów minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².

3) Plan nakazuje ochronę istniejącego na terenie drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną lub niezadrzewioną część działki.

4) Plan dopuszcza adaptację działek zainwestowanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w Planie, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i dopuszczalnej powierzchni projektowanej zabudowy oraz spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

5) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi 3KD_{LG} lub drogi 9KD_{DG}.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §30, §31, §33, §34, rozdz. 5 §37 pkt 1, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 8, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **8-MN/RM** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej. Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,

- południowa część w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.

2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².

3) Plan nakazuje ochronę istniejącego na terenie drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną lub niezadrzewioną część działki.

4) Plan dopuszcza adaptację działek zainwestowanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w Planie, pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i dopuszczalnej powierzchni projektowanej zabudowy oraz spełnienia wymogów przepisów szczególnych i odrębnych.

5) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi 3KD_{LG}.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §26, §29, §31, §33, §34, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 8, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem **9-MN/RM/U** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Tereny są położone:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

2) Plan ustala dla tych terenów minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².

3) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg 1KD_{ZP}, 7KD_{DG}.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §31, §33, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 9 §44 pkt 1, 2, 3, 6, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **10-MN/RM/U** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1) Teren jest położony:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

- 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².
 - 3) Plan nakazuje ochronę istniejącego na terenie drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną część działki.
 - 4) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony dróg 1KD_{ZP}, 8KD_{DG}.
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §31, §33, §34, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 9, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.
11. Dla terenu oznaczonego symbolem **11-MN/RM/U** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².
 - 3) Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerem 54-61/33 oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.
 - 4) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi 1KD_{ZP}.
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §31, §33, rozdz. 5 §35, §36, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 9 §44 pkt 1, 2, 3, 6, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.
12. Dla terenu oznaczonego symbolem **12-UT** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren usług związanych z obsługą KPN-u i obsługą ruchu turystycznego.
Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 3500m².
 - 3) Plan dopuszcza zagospodarowanie łącznie z terenem 14-UL.
 - 4) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi 2KD_{DG}.
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §33, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 10, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.
13. Dla terenu oznaczonego symbolem **13-UT** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren usług związanych z obsługą KPN-u i obsługą ruchu turystycznego.
Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Plan ustala obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej.
 - 3) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi 6KD_{DG}.
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §24, §25, §29, §33, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 10 §45 pkt 1, 4, 6, 7, 8, 10, 11, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.
14. Dla terenu oznaczonego symbolem **14-UL** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren usług związanych z obsługą KPN-u.
Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Plan ustala dla tego terenu minimalną wielkość nowo tworzonych działek na 1500m².
 - 3) Plan dopuszcza zagospodarowanie łącznie z terenem 12-UT.
 - 4) Obsługa komunikacyjna winna być zapewniona od strony drogi 6KD_{DG}.
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §21, §22, §23, §24, §25, §29, §33, rozdz. 6 §38, §39, §40, rozdz. 10, rozdz. 15, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

15. Dla terenów oznaczonych symbolem **15-R** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny rolnicze i zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Tereny częściowo są położone w strefie wyłączenia z zainwestowania kubaturowego oraz grodzenia.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §24, §25, §27, §28, §29, §32, §33, rozdz. 6 §41, rozdz. 11, rozdz. 15 §50 pkt 1, pkt 2,2), pkt 2,3), pkt 2,4), pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, §53, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

16. Dla terenów oznaczonych symbolem **16-R** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny rolnicze i zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:
- 2) w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 3) Na terenach znajdują się stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochronną oraz konserwatorska strefa archeologiczna Aa oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerami 53-61/9, 53-61/27, 53-61/2, 53-61/4, 53-61/91 i 53-61/36) oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.
- 4) Tereny częściowo są położone w strefie wyłączenia z zainwestowania kubaturowego oraz grodzenia.
- 5) Plan dopuszcza adaptację i grodzenie istniejących terenów zabudowy zagrodowej.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §24, §25, §27, §28, §29, §32, §33, rozdz. 5 §35, §36, §37 pkt 1, rozdz. 6 §41, rozdz. 11, rozdz. 15 §50 pkt 1, pkt 2,2), pkt 2,3), pkt 2,4), pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, §53, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

17. Dla terenów oznaczonych symbolem **17-R** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny rolnicze i zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:
- 2) w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 3) Tereny częściowo są położone w strefie wyłączenia z zainwestowania kubaturowego oraz grodzenia.
- 4) Plan nakazuje ochronę istniejącego na terenie drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezalesioną lub niezadrzewioną część działki.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §24, §25, §27, §28, §29, §32, §33, §34, rozdz. 6 §41, rozdz. 11, rozdz. 15 §50 pkt 1, pkt 2,2), pkt 2,3), pkt 2,4), pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, §53, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

18. Dla terenów oznaczonych symbolem **18-R** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny rolnicze i zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Na terenach znajdują się stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochronną oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerami 54-61/28 i 54-61/10, 53-61/93, 53-61/92, 53-61/94 oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.

- 3) Tereny częściowo są położone w strefie wyłączenia z zainwestowania kubaturowego oraz groduzenia.
- 4) Dla części terenu, w obszarze oznaczonym na rysunku Planu wyróżnionym symbolem określającym orientacyjne granice obszaru występowania muraw bliźniczkowych o bogatym składzie florystycznym, Plan określa zalecenia ochronne:
 - zakazuje zalesiania,
 - dopuszcza tylko ekstensywne użytkowanie: wypas, koszenie, koszarzenie,
 - nakazuje usuwanie zarośli w przypadku płatów muraw, w których rozwinął się proces sukcesji,
 - nakazuje uzgadniać z Dyrekcją KPN-u zamiany sposobu użytkowania.

- 5) Plan nakazuje ochronę istniejącego na terenie drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §24, §25, §27, §28, §29, §32, §33, §34, rozdz. 5 §35, §36, §37 pkt 3, rozdz. 6 §41, rozdz. 11, rozdz. 15 §50 pkt 1, pkt 2,2), pkt 2,3), pkt 2,4), pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, §53, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem **19-R** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren rolniczy i zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej.

Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.
- 2) Część terenu jest położona w strefie wyłączenia z zainwestowania kubaturowego oraz groduzenia.
- 3) Część terenu jest położona w konserwatorskiej strefie archeologicznej Aa oznaczonej wyróżnionym symbolem na rysunku Planu .
- 4) Lokalizacja siedliska, realizacja ogrodzenia oraz zainwestowanie w przypadku ich położenia w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u winny być uzgodnione z Dyrekcją KPN-u.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §24, §25, §26, §27, §28, §29, §32, §33, rozdz. 6 §41, rozdz. 11, rozdz. 15 §50 pkt 1, pkt 2,2), pkt 2,3), pkt 2,4), pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, §53, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

20. Dla terenu oznaczonego symbolem **20-R** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren rolniczy i zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej.

Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.
- 2) Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerem 54-61/13 oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.
- 3) Część terenu jest położona w strefie wyłączenia z zainwestowania kubaturowego oraz groduzenia.
- 4) Plan nakazuje ochronę istniejącego na terenie drzewostanu i wskazuje jako miejsce realizacji obiektów budowlanych niezadrzewioną część działki.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12, §14, §15, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §21, §22, §24, §25, §26, §27, §28, §29, §32, §33, §34, rozdz. 5 §35, §36, rozdz. 6 §41, rozdz. 11, rozdz. 15 §50 pkt 1, pkt 2,2), pkt 2,3), pkt 2,4), pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, §53, rozdz. 16, rozdz. 17 §57 pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9.

21. Dla terenów oznaczonych symbolem **21-ZL** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny leśne.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §24, §25, §27, rozdz. 12, rozdz. 15 §51, §53.
22. Dla terenu oznaczonego symbolem **22-ZL** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren leśny.
Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Teren jest położony:
 - w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Plan dopuszcza zmianę sposobu wykorzystania – użytkowania przyrodniczego terenu zgodną z Planem Ochrony KPN-u.Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §22, §24, §27, rozdz. 12.
23. Dla terenów oznaczonych symbolem **23-ZL** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny leśne.
Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Tereny są położone:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - częściowo w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §24, §25, §26, §27, rozdz. 12, rozdz. 15 §51, §53.
24. Dla terenu oznaczonego symbolem **24-ZL** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren leśny.
Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Na terenie znajduje się brzezina, uwieczniona w filmie Andrzeja Wajdy pt. „Brzezina” nakręconym wg opowiadania Jarosława Iwaszkiewicza.Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §24, §25, §27, rozdz. 5 §37 pkt 3, rozdz. 12, rozdz. 15 §51, §53.
25. Dla terenu oznaczonego symbolem **25-ZL** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren leśny.
Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.
 - 2) Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerem 54-61/23 i konserwatorska strefa archeologiczna Aa oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §24, §25, §26, §27, rozdz. 5 §35, §36, §37 pkt 1, rozdz. 12, rozdz. 15 §51, §53.
26. Dla terenów oznaczonych symbolem **26-ZL** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny leśne.
Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Tereny są położone:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - 2) Na terenach znajdują się stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochronną oraz konserwatorska strefa archeologiczna Aa oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerami 54-61/29, 54-61/19, 54-61/11 oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §24, §25, §27, rozdz. 5 §35, §36, rozdz. 12, rozdz. 15 §51, §53.

27. Dla terenów oznaczonych symbolem **27–ZN/ZL** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej i tereny leśne.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.

- 2) Na terenach znajdują się zalesienia przeznaczone do całkowitej ochrony.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §20, §24, §25, §26, §27, §34, rozdz. 13, rozdz. 15 §51, §53.

28. Dla terenów oznaczonych symbolem **28–ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §24, §25, §27, rozdz. 13, rozdz. 15 §51, §53.

29. Dla terenów oznaczonych symbolem **29–ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Tereny są położone:

- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.

Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §24, §25, §26, §27, rozdz. 13, rozdz. 15 §51, §53.

30. Dla terenu oznaczonego symbolem **30–ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego,

- 2) Na terenie znajdują się zalesienia przeznaczone do całkowitej ochrony.

- 3) Plan postuluje uzupełnienie zadrzewień na terenie.

- 4) Plan dopuszcza zmianę sposobu wykorzystania – użytkowania przyrodniczego terenu zgodną z Planem Ochrony KPN-u.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9, §10, §11, rozdz. 4 §16, §17, §22, §24, §27, §34, rozdz. 13.

31. Dla terenu oznaczonego symbolem **31–ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:

- zachodnia część w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego,
- wschodnia część w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- zachodnia część w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.

- 2) Na terenie znajdują się zadrzewienia przeznaczone do całkowitej ochrony.

- 3) Plan postuluje uzupełnienie zadrzewień na terenie.

- 4) Plan dopuszcza zmianę sposobu wykorzystania – użytkowania przyrodniczego terenu zgodną z Planem Ochrony KPN-u.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9, §10, §11, rozdz. 4 §16, §17, §22, §24, §26, §27, §34, rozdz. 13.

32. Dla terenu oznaczonego symbolem **32–ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.

Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Teren jest położony:
 - zachodnia część w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - wschodnia część w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - zachodnia część w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.
 - 2) Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerem 54-61/17 oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.
 - 3) Na terenie znajdują się zadrzewienia przeznaczone do całkowitej ochrony.
 - 4) Plan postuluje uzupełnienie zadrzewień na terenie.
 - 5) Plan dopuszcza zmianę sposobu wykorzystania – użytkowania przyrodniczego terenu zgodną z Planem Ochrony KPN-u.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9, §10, §11, rozdz. 4 §16, §17, §22, §24, §26, §27, §34, rozdz. 4 §35, §36, rozdz. 13.
33. Dla terenów oznaczonych symbolem **33–ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.
- Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Tereny są położone:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - częściowo w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.
 - 2) Na terenach znajdują się stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochronną oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerami 54-61/13 i 54-61/15 oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.
 - 3) Na terenach znajdują się zadrzewienia przeznaczone do całkowitej ochrony.
- Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §24, §25, §26, §27, §34, rozdz. 5 §35, §36, rozdz. 13, rozdz. 15 §51, §53.
34. Dla terenów oznaczonych symbolem **34–ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.
- Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Tereny są położone:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
 - w 100 metrowej strefie od zwartych kompleksów lasów wchodzących w skład KPN-u.
 - 2) Na terenach znajdują się zadrzewienia przeznaczone do całkowitej ochrony.
- Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §24, §25, §26, §27, §34, rozdz. 13, rozdz. 15 §51, §53.
35. Dla terenów oznaczonych symbolem **35–ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.
- Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Tereny są położone:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Na terenach znajdują się zalesienia przeznaczone do całkowitej ochrony.
- Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §24, §25, §27, §34, rozdz. 13, rozdz. 15 §51, §53.
36. Dla terenu oznaczonego symbolem **36–ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.
- Dla terenu obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Teren jest położony:
 - w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
 - 2) Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochronną oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerem 54-61/21 oraz oznaczone wyróżnionym symbolem na rysunku Planu.
 - 3) Na terenie znajdują się zalesienia przeznaczone do całkowitej ochrony.
 - 4) Plan dopuszcza adaptację istniejącego budynku na działce nr ew. 161/2.

- 5) Plan dopuszcza ogrodzenie terenu wokół istniejącego budynku zgodnie z ustaleniami jak dla terenów rolniczych i zieleni naturalnej z dopuszczeniem realizacji rozproszonej zabudowy zagrodowej – R (Rozdz. 11 §46 pkt 2, 4).
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §20, §24, §25, §27, §34, rozdz. 5 §35, §36, rozdz. 13 §48 pkt 1, 2, 4, 5, rozdz. 15 §51, §53.
37. Dla terenów oznaczonych symbolem **37–WS** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny cieków wodnych – kanału Kromnowskiego.
- Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Tereny są położone:
- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, §13, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §21, §27, §29, rozdz. 14.
38. Dla terenów oznaczonych symbolem **38–WS** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz zbiorników powierzchniowych.
- Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Tereny są położone:
- w obszarze Kampinoskiego Parku Narodowego,
- Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §13, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §19, §21, §27, rozdz. 14.
39. Dla terenów oznaczonych symbolem **39–WS** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz zbiorników powierzchniowych.
- Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Tereny są położone:
- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, §13, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §21, §27, §29, rozdz. 14.
40. Dla terenów oznaczonych symbolem **40–WS/ZN** Plan ustala następujące przeznaczenie: tereny cieków wodnych, rowów melioracyjnych, zbiorników powierzchniowych oraz zieleni naturalnej.
- Dla terenów obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Tereny są położone:
- w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Plan zakazuje grodzenia oraz lokalizację zabudowy kubaturowej.
- Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z: rozdz. 1, rozdz. 3 §9 pkt 1, §10, §11, §12 pkt 1, §13, rozdz. 4 §16 pkt 1, §17, §18, §19, §21, §22, §24, §27, §29, rozdz. 13, rozdz. 14.

ROZDZIAŁ 19

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

§ 58

L.p.	Oznaczenia rysunku Planu	Droga (odcinek)	Funkcja w układzie	Kategoria	Informacje szczegółowe	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	1KD _{ZP}	Nr 01609 (Nowe Grochale – Leoncin – Nowiny)	zbiorcza	powiatowa	istniejąca	szerokość 14m
2	2KD _{LG}	na południe od drogi 1KD _{ZP} do granicy KPN-u	lokalna	gminna	istniejąca	szerokość 8m
3	3KD _{LG}	na zachód od drogi 2KD _{LG} do drogi 4KD _{LG}	lokalna	gminna	istniejąca	szerokość 6,5-8m

4	4KD _{LG}	w zachodniej części od granicy KPN-u na północ do północnej granicy Planu	lokalna	gminna	istniejąca	szerokość 8m
5	5KD _{LG}	na północ od drogi 1KD _{ZP} do drogi woj. Nr 576, położonej poza granicami Planu	lokalna	gminna	istniejąca	szerokość 8m
6	6KD _{DG}	na wschód od drogi 2KD _{LG} wzdłuż terenów leśnych	dojazdowa	gminna	istniejąca	szerokość 6,5 m
7	7KD _{DG}	w środkowej części Planu na północ od drogi 1KD _{ZP} do północnej granicy Planu	dojazdowa	gminna	istniejąca	szerokość 6,5-8m
8	8KD _{DG}	na północ od drogi 1KD _{ZP} wzdłuż wschodniej granicy Planu	dojazdowa	gminna	istniejąca	szerokość 8m
9	9KD _{DG}	na północ od drogi 3KD _{LG}	dojazdowa	gminna	projektowana	szerokość 8m
10	10KD _{DG}	na zachód od 4KD _{LG}	dojazdowa	gminna	istniejąca	szerokość 6,5-8m
11	11KDW	we wschodniej części Planu na południe od drogi 1KD _{ZP}	wewnętrzna	gminna	istniejąca	szerokość 8m
12	12KDW	w centralnej części Planu na północ od drogi 1KD _{ZP}	wewnętrzna	prywatna lub gminna	projektowana	szerokość 8m
13	13KDW	na południe od północnej granicy Planu do terenu 6-MN/RM	wewnętrzna	prywatna lub gminna	projektowana	szerokość 8m
14	14KDW	na północ od 6KD _{DG} do terenu 5-MN	wewnętrzna	prywatna lub gminna	projektowana	szerokość 6,5-8m
15	15KDW	na północ od 6KD _{DG} do terenu 5-MN	wewnętrzna	prywatna lub gminna	projektowana	szerokość 6,5-8m
16	16KDW	na północ od 6KD _{DG} do terenu 5-MN	wewnętrzna	prywatna lub gminna	projektowana	szerokość 6,5-8m

ROZDZIAŁ 20

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§ 59

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego Planu, w wysokości:

- 8 % dla terenów – MN, MN/RM, MN/RM/U;
- 8 % dla terenów – UT ;
- 0,01% dla terenów – dla pozostałych terenów objętych Planem.

Opłata, o której mowa będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego Planu.

ROZDZIAŁ 21
Ustalenia końcowe

§ 60

Do spraw w zakresie zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia Planu.

§ 61

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

§ 62

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 63

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

Przewodniczący Rady Gminy

Antoni Gruszka