

UCHWAŁA NR/...../19

RADY GMINY LEONCIN

z dnia.....r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w miejscowości Nowe Grochale, gmina Leoncin

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LVI/291/18 Rady Gminy Leoncin z dnia 23 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w miejscowości Nowe Grochale, gmina Leoncin, stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leoncin” zatwierdzonym uchwałą nr XLVIII/232/13 Rady Gminy Leoncin z dnia 17 kwietnia 2013 r. Rady Gminy Leoncin uchwala się co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w miejscowości Nowe Grochale, gmina Leoncin, zwany dalej „planem”;**
- 2. Plan obejmuje obszar, którego granice obejmują działkę o nr ewid. 194/1 oraz południowe części działek o nr ewid. 194/2 i 194/3 oraz nieruchomości położone w południowo – wschodniej części miejscowości Nowe Grochale w granicach: od północy wzdłuż południowej granicy działki 311, od wschodu i południa wzdłuż zachodniej i północnej granicy działki o nr ewid. 320, od zachodu wzdłuż wschodniej granicy działki o nr ewid. 309;**
- 3. Integralną częścią uchwały są załączniki nr 1A, nr 1B – rysunek planu w skali 1:1000;**
- 4. Załącznikami do uchwały są ponadto:**
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową letniskową oznaczony symbolem: **MN-ML**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN-U**;
- 3) teren rolniczy oznaczony symbolem: **R**;
- 4) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- 5) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: **ZU**;
- 6) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 7) teren komunikacji pieszo – jezdnej oznaczony symbolem: **KPJ**;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

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

- 1) granica Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;
- 3) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;
- 4) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału;
- 5) izoliny ograniczające wysokość zabudowy n.p.m. na płaszczyźnie o nachyleniu 5 % wokół Portu Lotniczego Warszawa – Modlin.

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „**dach płaski**” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 2) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) „**nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu**” należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 2, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 4) „**przeznaczenie podstawowe**” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) „**teren**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 6) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć: działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) „**uciążliwości**” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, pyły, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5.

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

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się następujące odległości linii zabudowy od terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) KDZ: 10 m;
 - b) KPJ: 5 m
- 3) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego i garażowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) nakazuje się wprowadzenie niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- 6) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego beżowego i żółtego;
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny;
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.
- 7) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
 - c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich.
- 8) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 12) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i wiat – 5 m.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **MN-ML**, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w szczególności zasypywania, likwidacji i osuszania istniejących zbiorników wodnych i obniżen terenowych.
- 5) w zakresie ochrony akustycznej ustala się na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN-ML** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

- 1) wskazuje się granicę obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego zgodnie z rysunkiem planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami: **MN-ML** – 1000 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami: **MN-U** – 1000 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
 - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 70° ÷ 110°.
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obszar niniejszego planu znajduje się w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Warszawa-Modlin, o rzędnej bezwzględnej od ok. 225 m n.p.m. do ok. 248 m n.p.m. i nachyleniu 5%, w granicy którego obowiązują ograniczenia odnoszące się do wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa lotniczego;

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) układ dróg publicznych leży poza obszarem objętym planem;
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez drogi przylegające do działek znajdujące się poza obszarem objętym planem, poprzez część drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ** oraz poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny na który składają się dojazdy i ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolem **KPJ**.
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania, w tym miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni usług handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - e) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynków mieszkaniowych, usługowych;
 - garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 3) ustala się:
 - a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej o szerokościach minimum:
 - 5 m dla dojazdu od 1 działki;
 - 6 m dla dojazdu od 2 do 6 działek;
 - 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek.
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek na terenach mieszkaniowych o promieniu minimum – 6 m.

7. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych, oraz komunikacji pieszo-jezdnej;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób niekolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **ZL**;
 - d) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;

- e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju min. $\varnothing$ 90;
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju min. $\varnothing$ 110;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub zbiorników retencyjnych;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min. $\varnothing$ 150.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltanicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju min. $\varnothing$ 32;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym do celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych.
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
 - b) na terenach **MN-ML**, **MN-U** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz miejskich przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg i dojazdów;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową letniskową oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN-ML ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa letniskowa.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - b) letniskowej w układzie wolnostojącym.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) lokali usług nieuciążliwych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) uzbrojenia terenu.
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,3.
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 20%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i letniskowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m.
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego na terenie **1.MN-ML** (stanowisko archeologiczne nr ewid. 53-62/20) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - c) zabudowa produkcyjna, składy.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym bądź bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej, produkcyjnej, składowej;
 - b) dopuszcza się stosowanie przeznaczeń określonych w ust. 1 pkt 1 lit. a, b i c oddzielnie, łącznie i łącznie w jednym budynku w dowolnych proporcjach;
 - c) budynków gospodarczych i garażowych;
 - d) obiektów małej architektury;
 - e) dojazdów;
 - f) uzbrojenia terenu.
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,0001;
 - b) maksymalny – 0,5.
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 60%;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 15 m;
 - b) produkcyjnych i składów: 15 m;

- c) gospodarczych i garażowych – 8 m.
- 8) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $20^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych;
- 11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości.

§ 8. Dla terenu rolnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.R ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: rola.

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

- 1) zakazuje się zabudowy.

§ 9. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) uzbrojenia terenu;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) urządzenia sportowe i rekreacyjne.
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m².

§ 10. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: las.

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

- 1) zakazuje się zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) tereny częściowo znajdują się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDZ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od zachodu i wschodu z dalszym ciągiem drogi powiatowej;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu;

§ 12. Dla terenu ciągu pieszo – jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: publiczny ciąg pieszo – jezdny.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury;
 - b) uzbrojenia terenu;
- 2) dla terenu: **1.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren częściowo znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 13.

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

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

§ 15.

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