

## **UCHWAŁA Nr .....**

**Rady Gminy Leoncin z dnia .....**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Teofile, gmina Leoncin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LVI/233/21 Rady Gminy Leoncin z dnia 30 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Teofile, 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., uchwała się co następuje:

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

#### **§ 1.**

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Teofile, gmina Leoncin, zwany dalej "planem".**
- 2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowi obręb ewidencyjny Teofile.**
- 3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000.**
- 4. Ponadto załącznikami do uchwały są:**
  - 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, które należą do zadań własnych gminy;
  - 3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

#### **§ 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 ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 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 wydzielonych działek budowlanych.

##### **2. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:**

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

##### **3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.**

### § 3.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem: **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczony symbolem: **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usług nieuciążliwych oznaczony symbolem: **U**;
- 4) teren rolniczy oznaczony symbolem: **R**;
- 5) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- 6) teren zieleni krajobrazowej oznaczony symbolem: **ZK**;
- 7) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem: **WS**;
- 8) teren rowu melioracyjnego oznaczony symbolem: **WSR**;
- 9) teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;
- 10) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;
- 11) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW**.

#### 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15kV.

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

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV;
- 2) słupowa stacja transformatorowa;
- 3) granica Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 4) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;
- 5) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Puszcza Kampinoska”;
- 6) akcent plastyczny.

### § 4.

#### 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 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: określoną na rysunku planu linię zabudowy określającą nieprzekraczalną odległość zabudowy od terenu lasu, która może ulec zmniejszeniu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego;
- 4) „przeznaczenie podstawowe” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) „przeznaczenie uzupełniające” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) „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;
- 7) „udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej” należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 8) „usługi nieuciążliwe” należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 9) „uciążliwościach” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza,

wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami.

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

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

### **§ 5.**

**1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) 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 nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
  - 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;
- 4) nakazuje się wprowadzenie niezbędnych warunków do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się wydzielenie 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;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 9) nakazuje się ujednolicenie pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej;
- 10) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
  - a) materiał pokrycia dachowego - blacha, dachówka bitumiczna, dachówka ceramiczna lub cementowa,
  - b) kolorystyka dachów:
    - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
    - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 11) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - 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.

**2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;

- 3) cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia ochronne zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych z możliwością remontów, przebudowy, budowy przepustów i kładek oraz przykrycia;
- 5) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 6) dla terenów **MN, R** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dla terenów **MN/U, U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rojących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową.

**3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) cały obszar planu znajduje się w obszarze narażonym 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. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup> na terenach **MN, MN/U, U**;
  - b) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN/U**: 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
  - a) w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
  - b) równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek.

**5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakazuje się na całym obszarze objętym planem lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

**6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1.KDZ, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD**;
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami:
    - **1.KDZ,**
    - **2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD,**
    - **1KDW,**
    - oraz poprzez zewnętrzny układ dróg;
- 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) 1 miejsca postojowe na 4 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
  - c) 4 miejsca postojowe na 10 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.,
  - d) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
  - c) garaży wolnostojących;
- 5) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

6) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek dla terenów **MN, MN/U, U**:

- a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek,
- b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek,
- c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek;

7) ustala się wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum – 6 m.

**7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych,
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZL**,
- c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m,
- d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 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 z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **ZL**;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing$  90 mm,
- b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
- c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków do z projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing$  90 mm,
- b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
- d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub zbiorników retencyjnych,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min.  $\varnothing$  150 mm,
- c) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
- c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 200 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm,
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz,
- c) dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
- b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 200 kW;

8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

- a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
- b) na terenach **MN, MN/U** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych,
- c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

**8. Ustala się sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

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

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

**10. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

- 1) ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów drogi zbiorczej i dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:**

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
  - obiektów małej architektury,
  - dojazdów,
  - uzbrojenia terenu,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,01,
  - maksymalny – 0,6,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
- h) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m,
  - gospodarczych i garażowych – 8 m,
- i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 30° ÷ 45°,

**3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;

**4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/10 na terenie **1.MN**, oraz AZP 54-63 na terenie **7.MN**), w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na

rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

- b) ustala się ochronę kapliczki jako akcentu plastycznego na terenie oznaczonym symbolem **4.MN** poprzez nasadzenia zielenią,

**5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) tereny **1.MN, 4.MN, 5.MN** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
- dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,
- w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 5 lit a tir pierwszy i drugi.

**§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN/U ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:**

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
  - obiektów małej architektury,
  - dojazdów,
  - uzbrojenia terenu,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,01,
  - maksymalny – 0,6,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
- h) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m,
  - gospodarczych i garażowych – 8 m,
- i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 30° ÷ 45°,

**3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) ustala się ochronę krzyża przydrożnego jako akcentu plastycznego poprzez nasadzenia zieleni,

**4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu.

**§ 8. Dla terenu zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się:**

**1) przeznaczenie terenów:**

- a) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych,
- b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy o funkcjach: usługowej, mieszkalnej, mieszkalno-usługowej,
  - budynków gospodarczych i garażowych,
  - obiektów małej architektury,
  - dojazdów,

- uzbrojenia terenu,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,01,
  - maksymalny – 0,8,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
- h) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m,
  - gospodarczych i garażowych – 8 m,
- i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 30° ÷ 45°,

**§ 9. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** tereny rolnicze;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,
  - b) zakazuje się zabudowy na terenie **4.R**,
  - c) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o wielkości powyżej 1,0 ha na terenach pozostałych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,001,
    - maksymalny – 0,3,
  - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 20%,
  - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - g) ustala się maksymalną wysokość budynków:
    - mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
    - gospodarczych i garażowych – 8 m,
    - inwentarskich – 11 m,
  - h) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 30° ÷ 45°,
  - i) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) ustala się zachowanie i utrzymanie porostu lęgowego lub łąk
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
  - a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/49 na terenie **4.R**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/50, 53-62/65 na terenie **3.R**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/68, 53-62/66, 53-62/1 na terenie **9.R**) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) teren **1.R** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
    - zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
    - dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,
    - w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 5 lit. a tir pierwszy i drugi.

**§ 10. Dla terenów zieleni krajobrazowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1.ZK, 2.ZK, 3.ZK, 4.ZK, 5.ZK, 6.ZK, 7.ZK, 8.ZK, 9.ZK, 10.ZK, 11.ZK, 12.ZK, 13.ZK, 14.ZK ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** zieleń krajobrazowa;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,
  - b) zakazuje się zabudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy na terenie **1.ZK**,
  - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
  - a) ustala się zachowanie i utrzymanie porostu lęgowego lub łąk,
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
  - a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/15 na terenie **4.ZK**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/1, 53-62/66 na terenie **13.ZK**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/67 na terenie **14.ZK**) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania w procesie budowlanym.

**§ 11. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) zakazuje się zabudowy;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
  - a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/67 na terenie **4.ZL**) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania w procesie budowlanym.

**§ 12. Dla terenów rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WSR, 2.WSR, 3.WSR, 4.WSR, 5.WSR, 6.WSR, 7.WSR, 8.WSR, 9.WSR, 10.WSR ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** rowy melioracyjne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, przepustów, kładek pieszych i rowerowych.

**§ 13. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS, 9.WS, 10.WS, 11.WS, 12.WS, 13.WS, 14.WS, 15.WS, 16.WS, 17.WS ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** wody powierzchniowe, otwarte - stawy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, przepustów, kładek pieszych, pomostów.

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

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy zbiorczej – jako droga powiatowa;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
  - a) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: od strony północno-wschodniej i południowo-zachodniej z dalszym ciągiem drogi powiatowej;

**§ 15. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenów:** drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**
  - a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/10 na terenie **1.KDD**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/15 na terenie **2.KDD**) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania w procesie budowlanym.

- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
- a) dla terenu **1.KDD** min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu **2.KDD** min. 3,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu.
  - c) dla terenu **3.KDD** min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla terenu **4.KDD** min. 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla terenu **5.KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu.
- 5) **warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- a) drogi **2.KDD** od strony wschodniej z dalszym ciągiem drogi gminnej na terenie wsi Gać,
  - b) drogi **3.KDD** od strony północnej z dalszym ciągiem drogi gminnej na terenie wsi Wincentówek,
  - c) drogi **4.KDD** od strony północnej z dalszym ciągiem drogi gminnej na terenie wsi Leoncin i Gać.
  - d) drogi **5.KDD** od strony wschodniej z dalszym ciągiem drogi gminnej na terenie wsi Gać,

**§ 16. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1.KDW ustala się:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - a) dopuszcza się lokalizację:
    - uzbrojenia terenu,
    - obiektów małej architektury;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość drogi min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

**§ 17.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

**§ 18.**

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