



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 01 lutego 2024 r.

Poz. 1470

UCHWAŁA NR LXXXII/414/23 RADY GMINY LEONCIN

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wilków Polski, gmina Leoncin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LVII/303/18 Rady Gminy Leoncin z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wilków Polski, 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 Wilków Polski, gmina Leoncin, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią obręb ewidencyjny Wilków Polski.

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 ładu 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 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 na terenach leśnych oznaczony symbolem: **MNL**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową letniskową oznaczony symbolem **MN-ML**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczony symbolem: **MN-U**;
- 5) teren zabudowy usług publicznych – straż pożarna oznaczony symbolem **UP**;
- 6) teren zabudowy produkcyjnej oznaczony symbolem **P**;
- 7) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem **U**;
- 8) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RM**;
- 9) teren rolniczy oznaczony symbolem: **R**;
- 10) teren zieleni krajobrazowej oznaczony symbolem: **ZK**;
- 11) teren lasu oznaczony symbolem: **ZL**;
- 12) teren rowu melioracyjnego oznaczony symbolem: **WSR**;

- 13) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem **WS**;
- 14) teren dróg publicznych klasy głównej oznaczony symbolem **KDG**;
- 15) teren dróg publicznych klasy lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 16) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 17) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW**;
- 18) teren ciągu pieszo – jezdni 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;
- 9) obiekt zabytkowy wskazany do ochrony;
- 10) akcent plastyczny – krzyż przydrożny;
- 11) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV.

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

- 1) sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV;
- 2) słupowa stacja transformatorowa;
- 3) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły”.

§ 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: wyznaczone na rysunku planu linie, poza które nie można sytuować nowych bądź rozbudowywanych budynków lub ich części, z wyjątkiem balkonów, okapów, dachów, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię oraz schodów zewnętrznych, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 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 terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu,
- 5) "**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;
- 6) "**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;

- 7) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 8) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 10) **"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.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład 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 dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami gruntu, jeżeli nieruchomość z której działka gruntu będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się wydzielenie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 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 ujednoczenia pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej;
- 10) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy, materiałów bitumicznych, gontu,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego oraz szarego,
 - 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 kulturowego:

- 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, w postaci uciążliwości, 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) w zakresie ochrony akustycznej ustala się na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN, MNL, MN-ML, RM, R** 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;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego, 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 m² na terenach **MN, MN-ML,**
- b) minimalna powierzchnia działki: 1200 m² na terenów **MNL, MN-U, U, UP,**
- c) minimalna powierzchnia działki: 2000 m² na terenie **P,**
- d) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN-ML:** 20 m,
- e) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami: **MNL, MN-U, U, P:** 25 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;

4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, dojścia i dojazdy.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 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.KDG,
- 1.KDL, 2.KDL,
- 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD,

- b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami:

- 1.KDG,
- 1.KDL, 2.KDL,
- 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD,
- 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW,
- 1.KPJ, 2.KPJ,
- 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 miejsce postojowe na jeden obiekt zabudowy letniskowej,
- c) 30 miejsc postojowych na 1000 m² użytkowej powierzchni usług handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
- d) 1 miejsca postojowe na 4 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
- e) 4 miejsca postojowe na 10 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.,
- f) 1 miejsce postojowe na 35 m² 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 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek dla terenów **MN, MNL, MN-ML, MN-U, U, P**:
 - a) 5 m dla dojazdu od 1 do 2 działek budowlanych,
 - b) 6 m dla dojazdu od 3 do 6 działek budowlanych,
 - c) 8 m dla dojazdu powyżej: 6 działek budowlanych;
- 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 w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - 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 symbolem **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 istniejącej i 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,
 - 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 stosownie do potrzeb,
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych o mocy zainstalowanej do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) 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 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,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej do 100 kW,
 - c) zakazuje się stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,
 - b) na terenach **MN**, **MNL**, **MN-ML**, **MN-U**, **RM** 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,
 - d) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.
- 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 8% - słownie: osiem procent.**

10. **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenu dróg lokalnych i dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 1.KDL, 2.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD.

11. **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi głównej oznaczonej symbolem 1.KDG jako droga wojewódzka nr 575.

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, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.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,
 - 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 w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
- 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,
- b) teren **2.MN** częściowo znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinowska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/48, 53-61/49, 53-61/150 na terenie **7.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/150 na terenie **8.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/16 na terenach **2.MN**, **23.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/137 na terenie **22.MN**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/139, 53-61/10 na terenie **18.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/108 na terenie **18.MN**, **19.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/104 na terenie **24.MN**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/17, 53-61/20, 53-61/84, 53-61/85 na terenie **36.MN**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/81, 53-61/82 na terenie **37.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/6 na terenach **37.MN**, **40.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/83 na terenach **15.MN**, **38.MN**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/143 na terenie **39.MN**) w formie stref 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,
- b) ustala się ochronę obiektów zabytkowych wskazanych do ochrony na terenach **2.MN**, **3.MN**, **9.MN**, **14.MN**, **20.MN** poprzez zachowanie ich gabarytów, formy elewacji oraz pierwotnych materiałów,
- c) ustala się ochronę krzyża przydrożnego jako akcentu plastycznego na terenie oznaczonym symbolem **9.MN** oraz zagospodarowanie terenu wokół krzyża poprzez nasadzenia zieleni;

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

- a) tereny **6.MN**, **7.MN**, **11.MN**, **12.MN**, **15.MN**, **16.MN**, **17.MN**, **18.MN**, **19.MN**, **22.MN**, **36.MN**, **37.MN**, **38.MN**, **39.MN**, **46.MN** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi i budynków mieszkalnych,
 - zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 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;
- b) teren **1.MN** w całości znajduje się w strefie złożonych warunków gruntowo – wodnych, w jej zasięgu ustala się:
 - obowiązek jej uwzględnienia w procesie inwestycyjnym,
 - nakazuje się wynoszenie poziomu parteru budynków mieszkalnych na minimalną wysokość - 0,80 cm,
 - zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MNL, 2.MNL ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:

- 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 – 0,5,

e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%,

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,

h) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
- gospodarczych i garażowych – 8 m,

i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączy 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;

b) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową letniskową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-ML, 2.MN-ML, 3.MN-ML, 4.MN-ML, 5.MN-ML, 6.MN-ML, 7.MN-ML, 8.MN-ML, 9.MN-ML ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa letniskowa;

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

a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, letniskowej,
- 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 – 0,3,

e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,

h) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- mieszkalnych, letniskowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
- gospodarczych i garażowych – 6 m,

i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączy 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;

b) teren **4.MN-ML** w całości oraz tereny **2.MN-ML**, **3.MN-ML**, **9.MN-ML** częściowo znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny **1.MN-ML**, **2.MN-ML** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:

a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi i budynków mieszkalnych,

b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,

c) 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,

d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit a i b.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową usługową oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.MN-U, 5.MN-U, 6.MN-U, 7.MN-U, 8.MN-U, 9.MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) 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,
- 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 w odniesieniu do działki budowlanej – 30%,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,

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:** ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny 7.MN-U, 9.MN-U częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
- a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi i budynków mieszkalnych,
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
 - c) 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,
 - d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit a i b.

§ 10. Dla terenu obiektów produkcyjnych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.P ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** obiekty produkcyjne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - budynków garażowych,
 - magazynów,
 - dojazdów,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,8,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²,
 - f) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - obiektów produkcyjnych, magazynów – 11 m,
 - garażowych – 10 m,
 - g) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –15 ÷ 45,
 - h) dopuszcza się dachy płaskie.

§ 11. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U, 2.U, 3.U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków garażowych,
- dojazdów,
- uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,01,
- maksymalny – 0,6,

c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,

f) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m,
- garażowych – 8 m,

g) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15 ÷ 45,

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 12. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usług publicznych – straż pożarna;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków garażowych,
- dojazdów,
- uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,01,
- maksymalny – 0,8,

c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²,

f) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m,
- garażowych – 8 m,

g) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 15 ÷ 45,

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

§ 13. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM, 5.RM, 6.RM, 7.RM ustala się:

1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa zagrodowa;

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

- a) dopuszcza się działalność agroturystyczną,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - dojazdów,
 - uzbrojenia terenu,
- c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 0,5,
- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 30%,
- e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- f) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe – 11 m,
 - gospodarczych i garażowych – 8 m,
 - inwentarskich – 11 m,
- g) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie – 20 ÷ 45,
- h) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ewid. 53-61/146 na terenie **5.RM**) 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;

4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny **3.RM i 5.RM** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi i budynków mieszkalnych,
- b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
- c) 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,
- d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit a i b.

§ 14. 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, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R, 20.R, 21.R, 22.R ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** tereny rolnicze;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,
 - b) zakazuje się zabudowy na terenach: **5.R, 17.R, 18.R, 19.R,**
 - c) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o wielkości powyżej 1,0 ha na terenach: **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 20.R, 21.R, 22.R,**

- 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,
 - gospodarstw rolnych – 11 m,
- h) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połączy 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:** tereny **1.R, 2.R, 5.R i 8.R** częściowo znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych: stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/49 na terenie **6.R**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/150 na terenie **6.R** i **7.R**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/19 na terenie **8.R**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/140, 53-61/141, 53-61/142 na terenie **12.R**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/16 na terenie **15.R**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/139 na terenie **14.R**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/29 na terenie **16.R**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/97 na terenie **19.R**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/138, 53-61/107 na terenie **20.R**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/105, 53-61/102, 53-61/103, 53-61/106 na terenie **21.R**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/24, 53-61/96, 53-61/104 na terenie **22.R** w formie stref 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;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny **1.R, 2.R, 9.R, 11.R, 12.R, 14.R, 16.R** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
- a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi i budynków mieszkalnych,
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
 - c) 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,
 - d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 5 lit. a i b.

§ 15. 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, 15.ZK, 16.ZK, 17.ZK, 18.ZK, 19.ZK, 20.ZK, 21.ZK, 22.ZK, 23.ZK, 24.ZK, 25.ZK, 26.ZK, 27.ZK, 28.ZK, 29.ZK, 30.ZK, 31.ZK, 32.ZK, 33.ZK, 34.ZK, 35.ZK, 36.ZK, 37.ZK, 38.ZK, 39.ZK, 40.ZK, 41.ZK, 42.ZK, 43.ZK, 44.ZK, 45.ZK, 46.ZK, 47.ZK, 48.ZK ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** zieleni krajobrazowa;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,

- b) zakazuje się zabudowy,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) ustala się zachowanie i utrzymanie porostu łąkowego lub łąk,
 - b) tereny **4.ZK**, **5.ZK** częściowo znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/16 na terenach **5.ZK** i **29.ZK**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/136 na terenie **31.ZK**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/138 na terenie **34.ZK**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/96, 53-61/24, 53-61/97, 53-61/104, 53-61/32 na terenie **39.ZK**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/105 na terenie **40.ZK** w formie stref 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 w procesie budowlanym.

§ 16. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, 10.ZL, 11.ZL, 12.ZL, 13.ZL, 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL, 17.ZL, 18.ZL, 19.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 22.ZL, 23.ZL, 24.ZL, 25.ZL, 26.ZL, 27.ZL, 28.ZL, 29.ZL, 30.ZL, 31.ZL, 32.ZL, 33.ZL, 34.ZL, 35.ZL, 36.ZL, 37.ZL, 38.ZL, 39.ZL ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** las;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zakazuje się zabudowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren **1.ZL** znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/97 na terenie **14.ZL**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/103 na terenie **16.ZL**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/102 na terenie **17.ZL**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/107 na terenie **18.ZL**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/85 na terenie **23.ZL**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/17 na terenach **23.ZL**, **24.ZL**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/84 na terenie **24.ZL**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/36 na terenie **29.ZL**) w formie stref 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;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **3.ZL** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
 - b) zakazuje się skablowania napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia przez tereny ZL.

§ 17. 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, 11.WSR, 12.WSR, 13.WSR, 14.WSR, 15.WSR, 16.WSR, 17.WSR, 18.WSR, 19.WSR, 20.WSR, 21.WSR, 22.WSR, 23.WSR, 24.WSR, 25.WSR, 26.WSR, 27.WSR, 28.WSR, 29.WSR, 30.WSR, 31.WSR, 32.WSR, 33.WSR, 34.WSR, 35.WSR, 36.WSR, 37.WSR, 38.WSR, 39.WSR, 40.WSR, 41.WSR, 42.WSR, 43.WSR, 44.WSR, 45.WSR ustala się:

- 1) **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;

- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny **4.WSR, 5.WSR, 22.WSR** w całości, **1.WSR, 23.WSR** częściowo znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinowska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 18. 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, 18.WS, 19.WS, 20.WS, 21.WS, 22.WS, 23.WS, 24.WS, 25.WS, 26.WS, 27.WS, 28.WS, 29.WS, 30.WS, 31.WS 32.WS, 33.WS, 34.WS, 35.WS, 36.WS, 37.WS, 38.WS, 39.WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: wody powierzchniowe, otwarte - stawy;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, przepustów, kładek pieszych;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/48 na terenie **1.WS**) 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.

§ 19. Dla terenu dróg publicznych klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy głównej – jako droga wojewódzka nr 575;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren częściowo znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinowska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 53-61/16, 53-61/48) 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;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
 - b) 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,
 - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 5 lit. a;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) **warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi wojewódzkiej.

§ 20. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDL, 2.KDL ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy lokalnej – jako droga gminna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- a) ustala się ochronę krzyża przydrożnego jako akcentu plastycznego na terenie oznaczonym symbolem **1.KDL**,
 - b) ustala się zagospodarowanie terenu wokół krzyża poprzez nasadzenia zieleni,
 - c) dopuszcza się przesunięcie krzyża w przypadku kolizji z budową nawierzchni drogi;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **1.KDL** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
- a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
 - b) 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,
 - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit. a;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
- a) powiązanie drogi **1.KDL** od południa z kontynuacją drogi na terenie wsi Nowy Wilków,
 - b) powiązanie drogi **2.KDL** od północy z kontynuacją drogi na terenie wsi Wilków nad Wisłą.

§ 21. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** drogi publiczne klasy dojazdowej – jako drogi gminne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny **1.KDD i 2.KDD** częściowo znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych: stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/10, 53-61/108 na terenie **5.KDD**, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/17, 53-61/83 na terenie **8.KDD**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/32 na terenie **7.KDD**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/85 na terenie **9.KDD**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/143 na terenie **10.KDD**) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** tereny **2.KDD, 5.KDD, 8.KDD** częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
 - b) 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,
 - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 5 lit. a;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) dla terenu **1.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu **2.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
 - c) dla terenu **3.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- d) dla terenu **4.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla terenu **5.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
- f) dla terenu **6.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
- g) dla terenu **7.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- h) dla terenu **8.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
- i) dla terenu **9.KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m,
- j) dla terenu **10.KDD** szerokość zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu;

7) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- a) powiązanie drogi **1.KDD** od zachodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Ośniki,
- b) powiązanie drogi **2.KDD** od zachodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Wilków nad Wisłą,
- c) powiązanie drogi **6.KDD** od wschodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Michałów,
- d) powiązanie drogi **9.KDD** od południa z drogą dojazdową na terenie wsi Nowy Wilków,
- e) powiązanie drogi **10.KDD** od wschodu z kontynuacją drogi na terenie wsi Michałów i Leoncin.

§ 22. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga wewnętrzna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren **1.KDW** znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych: stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/150 na terenie **2.KDW**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/81 na terenach **13.KDW**, **14.KDW**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/6 na terenie **14.KDW**, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-62/36 na terenie **18.KDW** w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **13.KDW** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
 - b) 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,
 - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 5 lit. a;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) dla terenu **1.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 4 m pozostała część drogi poza granicami planu,
 - b) dla terenu **2.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
 - c) dla terenu **3.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu **4.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,

- e) dla terenu **5.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m,
- f) dla terenu **6.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
- g) dla terenu **7.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
- h) dla terenu **8.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
- i) dla terenu **9.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- j) dla terenu **10.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
- k) dla terenu **11.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- l) dla terenu **12.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- m) dla terenu **13.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- n) dla terenu **14.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 8 m,
- o) dla terenu **15.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- p) dla terenu **16.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
- q) dla terenu **17.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
- r) dla terenu **18.KDW** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenu ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KPJ, 2.KPJ ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo – jezdny;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/48 na terenie **2.KPJ**) 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;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **1.KPJ** częściowo znajduje się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
 - b) 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,
 - c) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit. a;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) dla terenu **1.KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 6 m,
 - b) dla terenu **2.KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Kielbasiński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXII/414/23
Rady Gminy Leoncin
z dnia 29 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXII/414/23

Rady Gminy Leoncin

z dnia 29 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Leoncin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wilków Polski, gmina Leoncin

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE										
1.	30.11.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie części terenu działki obecnie przeznaczonej jako zieleni krajobrazowa i wody powierzchniowych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	536/1, 537/1	15.ZK, 25.WS, 26.WS,		x		x	Likwidacja terenów 25.WS, 26.WS i wyrównanie linii rozgraniczającej terenu MN
2.	16.12.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę inną niż rolną	228	3.R		x		x	Dopuszczenie zabudowy na terenach rolnych
3.	04.01.2023 data wysłania 29.12.2022	Osoba fizyczna	Wyodrębnienie osobnej działki budowlanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym od drogi wojewódzkiej do wysokości stawów melioracyjnych	431	5.MN-U		x		x	Plan miejscowy nie jest dokumentem realizującym podział nieruchomości.
4.	29.12.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową	431	14.R, 20.R, 21.R, 22.R, 34.ZK, 37.ZK, 38.ZK, 39.ZK, 40.ZK		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy
5.	29.12.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie działki pod zabudowę lub rekreacyjną od wschodniej strony linii energetycznej	470/4	15.MN, 29.MN, 30.MN, 20.ZK, 19.ZK, 20.ZK, 22.ZK, 23.ZK, 11.R, 12.R		x		x	Południowa część działki, gdzie przechodzi linia energetyczna średniego napięcia jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową
6.	29.12.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową	437	14.R, 20.R, 21.R, 22.R		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy
7.	29.12.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową	439	14.R, 20.R, 21.R, 22.R		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy
8.	29.12.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową	438	14.R, 20.R, 21.R, 22.R		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy

9.	29.12.2022	Osoba fizyczna	Odrolnienie ww. działek	436, 189, 191	14.R, 20.R, 21.R, 22.R, 8.R		x		x	Część ww. działek jest przeznaczona pod zabudowę m.in. mieszkaniową, pozostała część pozostaje rolna zgodnie ze Studium Gminy
10.	29.12.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową lub letniskową	434	14.R, 20.R, 21.R, 22.R		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy
11.	29.12.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową	435	14.R, 20.R, 21.R, 22.R		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy
12.	29.12.2022	Osoba fizyczna	Przeznaczenie terenu rolnego na zabudowę mieszkaniową lub letniskową	432	14.R		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy
II WYŁOŻENIE										
13.	25.05.2023	Osoba fizyczna	Przekształcenie części działki rolnej na teren zabudowy mieszkaniowej	188	8.R		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy
III WYŁOŻENIE										
14.	08.09.2023	Osoba fizyczna	Przekształcenie działki o nr ew. 120 pod zabudowę mieszkaniową	120	1.ZK		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy
15.	12.09.2023	Osoba fizyczna	Przekształcenie działki rolnej na teren budowlany	492/1	11.R		x		x	Niezgodne ze Studium Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXII/414/23
Rady Gminy Leoncin
z dnia 29 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.) Rada Gminy Leoncin rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) Budowa dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD, KDL;
- 2) Budowa sieci kanalizacyjnej;
- 3) Budowa sieci wodociągowej.

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu usług publicznych, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Leoncin.

§ 3. 1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych,

2. Można zakładać, że realizacja planu może trwać 15-20 lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą rozkładać się na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.

3. W realizacji inwestycji, w ich planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” m.in:

- 1) Strategia Rozwoju Gminy Leoncin,
- 2) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Leoncin,
- 3) Program Gospodarki Odpadami,
- 4) Program Porządkowania Gospodarki Wodno-Ściekowej,
- 5) Wieloletni Plan Inwestycyjny,

6) Założenia planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (z uwzględnieniem planów i programów właściwych zarządców i dysponentów mediów),

4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Leoncin, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/414/23

Rady Gminy Leoncin

z dnia 29 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę