DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 czerwca 2026 r.

Poz. 5316

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 03.06.2026 10:15:57

UCHWAŁA NR XXXIV/185/26
RADY GMINY LEONCIN

z dnia 15 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowiny, gmina Leoncin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XIII/90/25 Rady Gminy Leoncin z dnia 9 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowiny, 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., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. **Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowiny, gmina Leoncin, zwany dalej "planem".**

2. **Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000,** stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. **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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji

miejsc do parkowania w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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 ponadlokalnym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

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) 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. 1. **Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.**

2. **Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem: **MNW**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem: **MNW-ML**;

3) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem: **ML**;

4) teren usług oznaczony symbolem: **U**;

5) teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem: **UR**;

6) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem**: RZM**;

7) teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem: **RN**;

8) teren lasu oznaczony symbolem: **L**;

9) teren cmentarza czynnego oznaczony symbolem: **CC**;

10) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem: **ZN;**

11) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem: **WS**;

12) teren drogi głównej oznaczony symbolem: **KDG**;

13) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem: **KDZ**;

14) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;

15) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem: **KR**.

3. **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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej;

5) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;

6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m);

7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;

8) dominanta wysokościowa;

9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

10) obiekt zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

4. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi ustaleniami planu:**

1) granica administracyjna gminy;

2) słupowa stacja transformatorowa;

3) stacja bazowa telefonii komórkowej;

4) granica i obszar korytarza ekologicznego GKPnC-11A;

5) granica Kampinoskiego Parku Narodowego;

6) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Siedliska Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły;

7) granica krajobrazu priorytetowego 14-318.73-187;

8) granica strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu 50 m;

9) granica strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu 150 m;

10) granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 4. 1. **Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:**

1) „**główna kalenica**” – należy przez to rozumieć najdłuższą, poziomą krawędź przecięcia połaci dachu budynku, położoną najwyżej względem poziomu terenu, stanowiącą oś symetrii głównej bryły budynku;

2) **„dominanta”** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część o wysokości przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy o wysokich walorach architektonicznych, dominujący swoimi gabarytami oraz formą nad otoczeniem”;

3) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

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 terenu pod funkcje 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 pod funkcje inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

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) **"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) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy w odległości min. 20 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG, w odległości min. 10 m od terenu dróg powiatowych i oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, w odległości min. 6 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, w odległości min. 5 od drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KR;

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) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) 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;

6) dopuszcza się wydzielenie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

7) 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;

8) nakazuje się ujednolicenia pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej;

9) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:

a) materiał pokrycia dachowego - blacha, dachówka bitumiczna, dachówka ceramiczna lub cementowa, gont,

b) kolorystyka dachów:

- dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego oraz grafitowego,

- dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;

10) 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, cegła - ich kolor naturalny,

c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak cokoły, gzymsy, inne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 10 % powierzchni danej elewacji,

d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynków,

e) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin elewacyjnych winylowych, kompozytowych, metalowych, cementowych, płytek glazury, blach.

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) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

5) cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia ochronne zgodne z przepisami odrębnymi;

6) nakazuje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych z możliwością remontów, przebudowy, budowy przepustów i kładek oraz przykrycia;

7) dla terenów **MNW, MNW-ML** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) dla terenów **RZM** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

9) dla terenów **ML** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

10) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową;

11) obszar planu znajduje się częściowo w granicach korytarza ekologicznego GKPnC-11A Lasy Włocławsko- Gostynińskie – Puszcza Kampinoska dla którego ustala się:

a) utrzymanie ciągłości i spójności pokrywy roślinnej, kształtowanie pasów zieleni, zakrzewień i zadrzewień śródpolnych,

b) realizację i utrzymanie zieleni urządzonej przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego (zwłaszcza gatunków rodzimych), z możliwie jak najmniejszą liczbą elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzaju takich jak: *Thuja, Chamaecyparis, Juniperus*,

c) zakazuje się lokalizacji barier utrudniających migrację zwierząt,

d) dopuszcza się nasadzenia żywopłotów jako elementu wzmacniającego funkcjonowanie korytarzy.

3. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

1) część obszar planu, zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed powodzią;

2) cały obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska" i nr 222 „Dolina Środkowej Wisły", gdzie obowiązują podwyższone wymogi w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, rolniczej i gospodarki odpadami;

3) w obszarze planu wskazuje się granice krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów.

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^2 na terenie **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 19MNW, 20MNW, 27MNW**,

b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2 na terenie **13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW**, **26MNW**,

c) minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2 na terenie **U**,

d) minimalna powierzchnia działki: 5000 m^2 na terenie **UR**,

e) minimalna powierzchnia działki: 2000 m^2 na terenie **MNW-ML**,

f) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2 na terenie **ML**,

g) minimalna szerokość frontu działki na terenie **MNW, MNW-ML, U, UR:** 20 m,

h) minimalna szerokość frontu działki na terenie **ML**: 16 m,

3) ustala się kąt położenia granicy działki:

a) w zakresie – $70^0 \div 110^0$ 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) ustala się w strefie ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Budowlanego;

2) 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 symbolami: **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**,

b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez wewnętrzny układ dróg, na który składają się drogi oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**,

c) ustala się realizację dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budynek letniskowy, budynek rekreacji indywidualnej,

b) 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

3) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) 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;

5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,

b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,

c) garaży wolnostojących;

6) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;

7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek dla terenów **MNW, MNW-ML, ML**:

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;

8) 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 dojazdów,

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 lasów oznaczonych symbolem **L**,

c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m, zaś w granicach krajobrazu priorytetowego – 20 m,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem **L**,

e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem **L**, w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum ø 90 mm,

b) do czasu budowy i oddania do użytkowanie sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody za wyjątkiem obszaru położonego w granicach strefy od cmentarza,

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 ø 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. ø 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 mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii zamontowanych na budynkach na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródłach 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 ø 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,

b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE);

8) w zakresie obsługi telekomunikacji:

a) ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,

b) na terenie **MNW, MNW-ML i ML** 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 ponadlokalnym:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: **1KDG, 1KDZ, 2KDZ**;

11. **Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:** ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 19MNW, 20MNW, 27MNW ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) 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,

c) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,4,

d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,

f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2 ,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków:

- mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- gospodarczych i garażowych – 6 m,

h) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $25^0 \div 45^0$;

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

a) teren **10MNW** częściowo znajduje się w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

b) ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu,

c) teren **1MNW** w całości oraz częściowo teren **9MNW** znajdują się w obszarze korytarza ekologicznego GKPnC-11A, w jego zasięgu obowiązują ustalenia §5 ust. 2 pkt 11, ponadto ustala się:

- szerokość elewacji frontowych budynków do 12 m,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m^2,

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-60/21) na terenie 1MNW, (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/70, AZP 53-61/151) na terenie 2MNW, (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-61/7) na terenie 9MNW, (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/67 i AZP 53-61/66) na terenie 12MNW, (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-61/6) na terenie 19MNW w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami 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) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** tereny **1MNW, 4MNW** w całości i częściowo tereny **2MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 19MNW** położone są w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów,

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: tereny **1MNW i 2MNW** częściowo znajdują się w strefie od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu – 150 m, w jej zasięgu obowiązuje:

- zakaz lokalizowania studzień, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

- zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodą z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,

b) dopuszcza się remonty, przebudowę istniejącej zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

d) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: teren znajduje się w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) 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,

c) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,3,

d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków:

- mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- gospodarczych i garażowych – 6 m,

h) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $32^0 \div 45^0$,

i) ustala się realizację budynków z kalenicą główną równoległą do drogi przylegającej do działki, bądź linii rozgraniczającej drogi publicznej bądź wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę,

j) dopuszcza się inne położenie budynku z główną kalenicą względem drogi i linii rozgraniczających dróg w przypadku nietypowego kształtu działki, ochrony wartości przyrodniczych;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu,

4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**: tereny częściowo **13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 21MNW, 22MNW** położone są w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów,

5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-61/3) na terenie **14MNW,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/68) na terenie **23MNW** w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami 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.

§ 9. Dla terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku letniskowego bądź budynku rekreacji indywidualnej w obrębie jednej działki budowlanej,

c) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,2,

d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,75,

f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków:

- letniskowych i rekreacji indywidualnej: 1 kondygnacja nadziemna – 8 m,

- gospodarczych i garażowych – 5 m,

h) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $25^0 \div 45^0$;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-ML, 2MNW-ML ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną, letniskową i rekreacyjną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,

c) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,2,

d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków:

- mieszkalnych: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,

- letniskowych i rekreacji indywidualnej – 6 m,

- gospodarczych i garażowych – 6 m,

h) ustala się szerokość elewacji budynków letniskowych i rekreacji indywidualnej do 8 m,

i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $32^0 \div 45^0$,

j) ustala się realizację budynków z kalenicą główną równoległą do drogi przylegającej do działki, bądź linii rozgraniczającej drogi publicznej bądź wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę,

k) dopuszcza się inne położenie budynku z główną kalenicą względem drogi i linii rozgraniczających dróg w przypadku nietypowego kształtu działki, ochrony wartości przyrodniczych;

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

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

b) teren **2MNW-ML** częściowo znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 11. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: usługi,

2) **wykluczenie przeznaczenia terenu**: usługi handlu wielkopowierzchniowego;

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

a) ustala się lokalizowanie usług nieuciążliwych,

b) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

c) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,8,

d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,

f) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków:

- usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m,

- gospodarczych i garażowych – 5 m,

h) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $20^0 \div 45^0$;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029.

§ 12. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) **podstawowe:** usługi,

b) **uzupełniające:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) **wykluczenie przeznaczenia terenu**: usługi handlu wielkopowierzchniowego;

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

a) ustala się lokalizowanie usług nieuciążliwych,

b) 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,

c) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

d) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,8,

e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,

g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2,

h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków:

- usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m,

- mieszkaniowych: 2 kondygnacje - 9 m,

- gospodarczych i garażowych – 6 m,

i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $25^0 \div 45^0$;

4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** teren częściowo położony jest w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 13. Dla terenu usług kultu religijnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: usługi kultu religijnego;

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

a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,

b) ustala się nadziemną intensywności zabudowy:

- minimalną – 0,01,

- maksymalną – 0,8,

c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,

e) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków:

- usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 11 m,

- gospodarczych i garażowych – 5 m,

g) dopuszcza się dominantę wysokościową w postaci budynku kościoła o maksymalnej wysokość nie przekraczającej 25 m,

h) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $25^0 \div 60^0$;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/151) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami

odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;

5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** teren częściowo położony jest w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 14. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 9RZM ustala się:

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

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

a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,

b) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o wielkości powyżej 1,0 ha zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,

c) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 20 DPJ w jednym gospodarstwie rolnym,

d) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalny – 0,001,

- maksymalny – 0,1,

e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,85,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków:

- mieszkalnych: 1 kondygnacje nadziemna – 7 m,

- gospodarczych i garażowych – 6 m,

- związanych z obsługą rolnictwa – 10 m,

h) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych: 10 m,

i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $25^0 \div 45^0$,

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-60/26) na terenie **1RZM,** (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/70, AZP 53-61/69, AZP 54-61/2) na terenie **3RZM,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-61/1) na terenie **4RZM**, (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/66, AZP 53-61/40) na terenie **6RZM** 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;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren **1RZM** w całości oraz tereny **2RZM, 3RZM** częściowo znajdują się w obszarze korytarza ekologicznego GKPnC-11A;

5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**: tereny **1RZM, 2RZM, 4RZM** w całości i częściowo tereny **3RZM, 5RZM, 6RZM, 9RZM** położone są w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

a) tereny **2RZM i 3RZM** częściowo znajdują się w strefie od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu – 50 m, w jej zasięgu obowiązuje:

- zakaz lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

- zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,

b) tereny **2RZM i 3RZM** częściowo znajdują się w strefie od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu – 150 m, w jej zasięgu obowiązuje:

- zakaz lokalizowania studzień, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

- zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej lub są zaopatrzone w wodą z indywidualnych ujęć wody zlokalizowanych poza strefą ochrony od cmentarza.

§ 15. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7RZM, 8RZM, 10RZM, 11RZM ustala się:

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

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

a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,

b) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o wielkości powyżej 1,0 ha zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,

c) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DPJ w jednym gospodarstwie rolnym,

d) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalny – 0,001,

- maksymalny – 0,3,

e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,

f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków:

- mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,

- gospodarczych i garażowych – 8 m,

- związanych z obsługą rolnictwa – 11 m,

h) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych: 11 m,

i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $25^0 \div 45^0$;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/67, AZP 53-61/38) na terenie **8RZM,** (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/68, AZP 53-61/43) na terenie **10RZM,** 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.

§ 16. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN ustala się:

1) **przeznaczenie terenów**: rolnictwo z zakazem zabudowy;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się utrzymanie i budowę sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych, rowów, zbiorników małej retencji, zieleni, dróg wewnętrznych gruntowych;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-61/7) 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 z zabytkami w procesie budowlanym.

§ 17. Dla terenu cmentarza czynnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1CC ustala się:

1) przeznaczenie **terenu**: cmentarz czynny;

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

a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,

b) dopuszcza się urządzenia i obiekty służące bezpośrednio funkcjonowaniu cmentarza,

c) dopuszcza się lokalizację kaplicy,

a) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- minimalny – 0,001,

- maksymalny – 0,1,

b) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1

c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków – 12 m,

e) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $25^0 \div 60^0$;

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

a) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/70) 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) cmentarz wpisany do gminnej ewidencji zabytków, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nas zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren częściowo znajduje się w obszarze korytarza ekologicznego GKPnC-11A;

5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** teren położony jest w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów.

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

1) **przeznaczenie terenów:** zieleń naturalna;

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

   a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,

   b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-60/21) na terenie 1ZN, (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-61/1) na terenie 5ZN, (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/38) na terenie 17ZN 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;

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

   a) tereny **1ZN, 33ZN, 34ZN** znajdują się w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029,

   b) ustala się zachowanie i utrzymanie porostu łęgowego lub łąk,

   c) tereny **1ZN**, **2ZN, 3ZN** w całości oraz częściowo tereny **4ZN, 5ZN, 6ZN** znajdują się w obszarze korytarza ekologicznego GKPnC-11A,

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: teren **1ZN** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzień, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

6) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** tereny **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 20ZN, 22ZN, 23ZN** w całości oraz tereny **8ZN, 14ZN, 15ZN, 19ZN, 21ZN, 24ZN, 29ZN, 32ZN** częściowo położony jest w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 19. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L ustala się:

1) **przeznaczenie terenów**: las;

2) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-61/3) na terenie **9L,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 54-61/6) na terenie **12L** 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;

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

   a) tereny **3L**, **6L, 7L, 8L, 10L, 11L** częściowo znajdują się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

   b) tereny **1L**, **2L** w całości, oraz częściowo teren **4L** znajdują się w obszarze korytarza ekologicznego GKPnC-11A;

4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**: tereny **1L, 10L** w całości i częściowo tereny **2L, 3L, 4L, 8L, 9L, 11L, 12L** położone są w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 20. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS, 22WS, 23WS, 24WS, 25WS, 26WS, 27WS, 28WS ustala się:

1) przeznaczenie **terenów:** wody powierzchniowe śródlądowe;

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

   a) ustala się zachowanie i ochronę naturalnych brzegów, roślinności nadwodnej oraz korytarzy ekologicznych,

   b) dopuszcza się lokalizowanie przejazdów, przepustów, kładek pieszych, pomostów, urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych z zachowaniem drożności i funkcji terenu,

   c) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu wyłącznie, jeśli nie narusza to funkcji przyrodniczych i hydrologicznych terenu;

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

   a) tereny **1WS, 2WS, 3WS** w całości oraz częściowo teren **11WS** znajdują się w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029,

   b) tereny **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** w całości i teren **7WS** częściowo znajdują się w obszarze korytarza ekologicznego GKPnC-11A;

4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** tereny **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 22WS** w całości i częściowo tereny **16WS, 20WS, 23WS, 24WS** położone są w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 21. Dla terenu drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: droga główna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 54-60/21, AZP 53-61/70, AZP 53-61/151) 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;

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

   a) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029,

   b) teren częściowo znajduje się w obszarze korytarza ekologicznego GKPnC-11A;

5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** teren częściowo położony jest w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m i 150 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzień, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od strony wschodniej z dalszym ciągiem drogi głównej na terenie wsi Secymin Polski, od strony zachodniej z dalszym ciągiem drogi głównej na terenie gminy Brochów.

§ 22. Dla terenów dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ ustala się:

1) **przeznaczenie terenów**: droga zbiorcza;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: teren **2KDZ** częściowo znajduje się w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029,

4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**: tereny **1KDZ, 2KDZ** położone są częściowo w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów;

5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **2KDZ** od strony południowo-zachodniej z dalszym ciągiem drogi zbiorczej na terenie wsi Krubiczew.

§ 23. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się:

1) **przeznaczenie terenów**: drogi dojazdowe;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**: ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/70) na terenie 1KDD, (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/66) na terenie 4KDD 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) teren **5KDD** częściowo znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi,

b) tereny **1KDD**, **2KDD** częściowo znajdują się w obszarze korytarza ekologicznego GKPnC-11A;

5) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** teren **1KDD** w całości i częściowo tereny **2KDD, 3KDD i 5KDD** położone są w obszarze krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych dla których audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego określił rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania i użytkowania terenów;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** teren **1KDD** częściowo znajduje się w strefie ochronnej od cmentarza – 50 m i 150 m, w jej zasięgu obowiązuje zakaz lokalizowania studzień, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

7) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających**:**

- dla terenu **1KDD** min. 3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **2KDD** min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **3KDD** min. 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **4KDD** min. 13 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **5KDD** min. 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR, 2KR ustala się:

1) **przeznaczenie terenu**: komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren 1KR znajduje się w obszarze korytarza ekologicznego GKPnC-11A.

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- dla terenu **1KR** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część poza granicami planu,
- dla terenu **2KR** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część poza granicami planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Dominiak

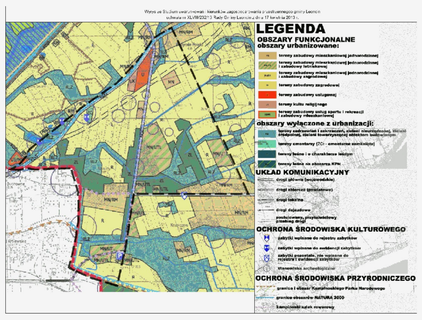
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Nowiny, gmina Leoncin

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/185/26
Rady Gminy Leoncin
z dnia 15 kwietnia 2026 r.

N

0 -- 100m

skala 1:2000



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej
- Strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m)
- MNW — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-ML — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- ML — Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- U — Teren usług
- UR — Teren usług kultu religijnego
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- RN — Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- L — Teren lasu
- CC — Teren cmentarza czynnego
- ZN — Teren zieleni naturalnej
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDG — Teren drogi głównej
- KDZ — Teren drogi zbiorczej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Dominanta wysokościowa
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznego
- Obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU:

- Granica admistracyjna gminy
- Słupowa stacja transformatorowa
- Stacja bazowa telefonii komórkowej
- Granica i obszar korytarza ekologicznego GKPnC-11A
- Granica Kampinoskiego Parku Narodowego
- Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły
- Granica krajobrazu priorytetowego 14-318.73-187
- Granica strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu 50m
- Granica strefy od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu 150 m
- Granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

MPZP Nowiny, gmina Leoncin, został sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w układzie współrzędnych 2000 strefa 7

TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowiny Gmina Leoncin
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322
SKALA	1:2000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/185/26
Rady Gminy Leoncin
z dnia 15 kwietnia 2026 r.

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie obszaru, którego 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
1.	23.02.2026	Osoba fizyczna	84/5, 84/3,84/2, 84/1, 85/6, 85/7 20MNW, 21MNW, 22MNW, 24ZN, 29ZN, 32ZN, 20WS, 23 WS		x		x	Działki o nr ewid. 84/5, 84/3, 84/2, 84/1, 85/6, 85/7 przeznaczone są częściowo pod zabudowę mieszkaniową. Z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego, cieków wodnych i obszarów leśnych, całe działki nie mogły zostać przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
2.	23.02.2026	Osoba fizyczna	Dz. 84/4, 85/7 22MNW, 29ZN		x		x	Działki o nr 84/4 i 85/7 zostały w znacznym obszarze przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego, cieków wodnych i obszarów leśnych, całe działki nie mogły zostać przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową czy mieszkaniowo – usługową.
3.	23.02.2026	Osoba fizyczna	Dz. 85/9 20MNW, 32ZN		x		x	Działka o nr 85/9 została w znacznym obszarze przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z uwagi na położenie w kompleksie zabudowy mieszkaniowej nie ma możliwości wprowadzenia zamiennej funkcji usługowej i zabudowy usługowej. Usługi mogą być realizowane jako lokal usługowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
4.	23.02.2026	Osoba fizyczna	Dz. 96/4 3RZM		x		x	Brak zgodności ze studium.
5.	23.02.2026	Osoba fizyczna	Dz. 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8, 24/9 3RZM		x		x	Brak zgodności ze studium.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/185/26

Rady Gminy Leoncin

z dnia 15 kwietnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późń. 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,

2) Budowa sieci kanalizacyjnej,

3) Budowa sieci wodociągowej,

4) Budowa oświetlenia.

§ 2. 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 XXXIV/185/26
Rady Gminy Leoncin
z dnia 15 kwietnia 2026 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. 1688 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę