RADA GMINY LEONCIN
ul. Partyzantów 3, 05-155 Leoncin

UCHWAŁA NR XXXIV/184/26
RADY GMINY LEONCIN

z dnia 15 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, 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 późń. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XIII/94/25 Rady Gminy Leoncin z dnia 9 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, 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 części miejscowości Secyminek, 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;

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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 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 sportu i rekreacji oznaczony symbolem: **US**;

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

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

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

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

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

10) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;

11) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**.

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 od lasu;

5) punkt zmiany typu linii zabudowy;

6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m);

7) przeznaczenie terenów oznaczone numerem i symbolem literowym;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

1) słupowa stacja transformatorowa,

2) obszar siedliska 3150 Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły;

3) obszar siedliska 6510 Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły;

4) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,

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

3) **"nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu"** należy przez to rozumieć: linię określającą możliwość lokalizacji budynku według definicji pkt 2, dla której obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

4) **„przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

5) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

   a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy,

   b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,

   c) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;

4) 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, cementowo-włóknistych, 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, US** 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.

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

1) część obszaru 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;

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 terenach: **3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW**;

b) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2 na terenach: **1MNW i 2MNW**;

c) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2 na terenach: **MNW-ML i ML**;

d) minimalna szerokość frontu działki na terenach: **MNW, MNW-ML:** 20 m;

e) 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:** 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, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,**

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

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 i obszarów siedlisk 3150 i 6510 Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły;

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 z wyłączeniem terenów lasów oznaczonych symbolem L i obszarem siedlisk 3150 i 6510 Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,

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 i obszarem siedlisk 3150 i 6510 Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły, 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 terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem: **1KDG.**

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: **1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.**

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW 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 infrastruktury technicznej,

   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 – 0,25,

   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 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;

   k) ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;

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

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

   b) tereny znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029);

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/61) na terenie **1MNW**, (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/132, AZP 53-61/58, AZP 53-61/133) na terenie **2MNW,** 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.

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW 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 infrastruktury technicznej,

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 – 0,5,

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 – 1000 m^2,

g) ustala się maksymalną wysokość 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 – $20^0 \div 45^0$,

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

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/59) na terenie **3MNW,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/124) na terenie **4MNW,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/130) na terenie **7MNW,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/116) na terenie **9MNW**, 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.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MNW-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 infrastruktury technicznej,

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 – 0,75,

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

g) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- mieszkalnych: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,

- letniskowych i rekreacji indywidualnej – 6 m,

- gospodarczych i garażowych – 5 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 – $25^0 \div 45^0$,

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;

l) ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/55, AZP 53-61/131) na terenie **1MNW-ML,** 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;

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

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

b) teren znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029),

§ 9. Dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczonego na rysunku planu symbolami 1ML, 2ML 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 infrastruktury technicznej,

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 – 0,15,

d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,

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

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

g) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- letniskowych i rekreacji indywidualnej: 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,

- gospodarczych i garażowych – 5 m,

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

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

j) ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;

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

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

b) tereny znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029);

4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/131) na terenie **1ML,** w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami 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.

§ 10. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** usługi sportu i rekreacji;

2) **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 infrastruktury technicznej,

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 budynków usługowych: 1 kondygnacje nadziemne – 6 m,

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

i) ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;

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

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

b) teren znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029).

§ 11. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM 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 infrastruktury technicznej,

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

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 – 0,15,

e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,15,

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

g) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- mieszkalnych: 1 kondygnacje nadziemna – 6 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 – $25^0 \div 45^0$,

j) ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/58) na terenie **4RZM**, (stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/55, AZP 53-61/61, AZP 53-61/57) na terenie **6RZM**, 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) ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;

b) **tereny 4ZN, 5ZN, 6ZN** położone są częściowo w obszarze siedliska 6510 Niżowe i górskie świeże łąki Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,

c) tereny znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029).

§ 12. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM 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 infrastruktury technicznej,

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

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 – 0,4,

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

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

g) ustala się maksymalną wysokość 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 (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/128) na terenie **7RZM,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/125) na terenie **10RZM,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/124) na terenie **11RZM,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/129) na terenie **12RZM** 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.

§ 13. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN 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 infrastruktury technicznej,

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

c) ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;

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

a) tereny **1ZN i 2ZN** położone są częściowo w obszarze siedliska 3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,

b) tereny **4ZN, 5ZN, 6ZN** położone są częściowo w obszarze siedliska 6510 Niżowe i górskie świeże łąki Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,

c) tereny **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN** znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029),

d) ustala się zachowanie i utrzymanie porostu łęgowego lub łąk.

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

1) **przeznaczenie terenów:** las;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**: dopuszcza się urządzenia i obiekty służące bezpośrednio gospodarce leśnej wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania lasu,

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/128) na terenie **4L** 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;

4) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** tereny **1L, 2L** znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029).

§ 15. 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 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, z wyłączeniem obszaru siedlisk 3150 i 6510 Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły, jeśli nie narusza to funkcji przyrodniczych i hydrologicznych terenu,

   c) zagospodarowanie terenów **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS** zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody, w tym planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029);

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

   a) tereny **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS** znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029);

   b) teren **1WS** położony jest częściowo w obszarze siedliska 3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,

   c) tereny **1WS, 3WS** położone są częściowo w obszarze siedliska 6510 Niżowe i górskie świeże łąki Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły.

§ 16. 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 infrastruktury technicznej;

3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029);

4) **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 Ośniki, od strony zachodniej z dalszym ciągiem drogi głównej na terenie wsi Nowiny.

§ 17. Dla terenów drogi lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL ustala się:

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

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/116), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami 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;

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

a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od strony południowej z dalszym ciągiem drogi lokalnej na terenie wsi Ośniki i Stare Polesie.

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

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

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;

3) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:** ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/131) na terenie **2KDD,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/133) na terenie **3KDD,** (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/116) na terenie **4KDD** 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:** tereny **1KDD, 2KDD, 3KDD** znajdują się w granicach obszaru Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły (PLH 140029);

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

a) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- dla terenu **1KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu,
- dla terenu **2KDD** min. 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu **3KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu,
- dla terenu **4KDD** zgodnie z rysunkiem planu, pozostała część drogi poza granicami planu,

b) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym od strony północnej dla terenu oznaczonego symbolem **3KDD** z dalszym ciągiem drogi na terenie wsi Ośniki, dla terenu **4KDD** od zachodu z dalszym ciągiem drogi na terenie wsi Secymin Polski.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leoncin.

§ 20. 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 części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin

skala 1:2000



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m)
- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNSW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- MN Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
- UKS Teren usług sportu i rekreacji
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
- ZN Teren zieleni naturalnej
- LAS Teren lasu
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KDG Teren drogi głównej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

INFORMACYJNE USTALENIAMI PLANU:

- Stupowa stacja transformatorowa
- Obszar siedliska 3150 Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły
- Obszar siedliska 6510 Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły
- Granica obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły
- Granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marek Dobrzelecki

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/184/26
Rady Gminy Leoncin
z dnia 15 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Leoncin o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, 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 uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	05.11.2025	Osoba fizyczna	dz. 33/6, 33/7, 33/8, 33/9 – 4RZM		x		x	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodnie ze Studium Gminy
			dz. 33/4, 33/5, 33/10 – 2MNW		x		x	Usługi w budynku mieszkalnym jednorodzinnym będzie można lokalizować zgodnie z przepisami prawa budowlanego, tzn. o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku.
2	13.11.2025	Osoba fizyczna	dz. 36/3 – 4RZM		x		x	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodnie ze Studium Gminy
3	18.11.2025	Osoba fizyczna	dz. 116 – 12RZM		x		x	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodnie ze Studium Gminy
					x		x	Poszerzenie drogi będzie leżeć pod stronie właścicieli nieruchomości
			16WS, ZN		x		x	Zapisy planu umożliwiają budowę oczka wodnego zgodnie z przepisami odrębnymi
4	28.11.2025	Osoba fizyczna	Dz. 16 – 2RZM		x		x	Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jest niezgodnie ze Studium Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
M[illegible]

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/184/26

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/184/26

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



Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIII/94/25 Rady Gminy Leoncin z dnia 9 stycznia 2025 r. Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w zachodniej części obszaru gminy Leoncin o powierzchni 133,93 ha. Głównym celem planu jest uregulowania struktury funkcjonalno – przestrzennej wraz uregulowaniem i ochrona terenów cennych przyrodniczo. Teren opracowania w większości stanowi krajobraz terenów wiejskich.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając:

•wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, kolorystyki elewacji, dachów, wysokości i parametrów zabudowy z uwzględnieniem położenia terenów w obszarach Natura 2000 oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób nawiązujący do funkcji i parametrów istniejących obiektów i sposobu zagospodarowania terenów;

•potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez zaspokojenie potrzeb właścicieli nieruchomości z uwzględnieniem walorów przestrzeni i wprowadzeniem ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wraz z zasadami ochrony przyrody i krajobrazu, zasadami budowy sieci infrastruktury technicznej z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, ochroną wód i powietrza.

•walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez uwzględnienie kolorystyki obiektów i pokrycia dachów, układu kalenicy, kształtowania wysokości zabudowy mieszkaniowej, letniskowej czy rekreacji indywidualnej w zależności od położenia nieruchomości od 6 m do 9 m wysokości, czy nakaz zachowania istniejącego drzewostanu;

•wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Obszar opracowania znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i częściowo w północnej części opracowania w granicach Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły dla której obowiązuje plan zadań ochronnych. Dla terenu 1WS i przyległego obszaru zinwentaryzowano siedlisko 3150 starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne. Dla terenów 4ZN, 5ZN i 6ZN zinwentaryzowano siedlisko 6510 Niżowe i górskie świeże łąki. Na obszarze opracowania znajdują się grunty słabych użytków rolnych, łąki i pastwiska klasy IV, V i VI. Nie występują złoża kopalin.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, wszystkie uwagi instytucji zostały wprowadzone do projektu planu;

•wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie opracowania występują stanowiska archeologiczne, które zostały opisane w części tekstowej i oznaczone na rysunku planu poprzez wyznaczenie granic strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, nie występują obiekty zabytkowe wskazane do ochrony, ani dobra kultury współczesnej;

•wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza szereg ustaleń np. w zakresie ochrony środowiska, m.in. zakazuje przekraczania standardów jakości środowiska poza granice działki do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz zakazuje lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko z wyjątkiem uzbrojenia terenu, wprowadza standardy akustyczne dla terenów MNW, MNW-ML, ML, RZM. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej

z przepisami odrębnymi. Ponadto większy obszar planu znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

•walory ekonomiczne przestrzeni – teren zabudowy mieszkaniowej obsługiwany jest przez projektowany układ komunikacyjny łączący się z istniejącymi drogami na terenie planu jak i poza granicami opracowania. Obsługa komunikacyjna terenów zabudowy będzie odbywać się poprzez wydzielone drogi dojazdowe i w ramach własnych nieruchomości od strony północnej do drogi wojewódzkiej. Układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni;

•prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone. W obszarze planu znajdują się obiekty zlokalizowane przed linią zabudowy, co w przyszłości może uniemożliwić ich rozbudowę zwiększającą obrys budynków poza liniami zabudowy;

•potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

•potrzeby interesu publicznego – plan określa udział powierzchni biologicznie czynnej na min. 0,7 (na terenach mieszkaniowych) i 0,8 (na terenach zabudowy letniskowej , rekreacji indywidualnej, zagrodowej, usług sportu i rekreacji) i 0,9 (na terenach zabudowy zagrodowej w granicach Natura 2000) rozumianej jako stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnej znajdującej się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

•potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania pozostałych terenów dopuszcza się wszelkie budowle infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych, jednakże wskazuje, że na terenach mieszkaniowych i rekreacyjnych oznaczonych symbolami MNW, MNW-ML i ML dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

•zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzeniem konsultacji poprzez zbieranie uwag, spotkanie otwarte i dyżur projektanta. Wersja elektroniczna i papierowa projektu planu udostępniona była w Urzędzie Gminy Leoncin i odpowiednio w Biuletynie Informacji Publicznej, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;

•zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin, Wójt Gminy Leoncin według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kolejno:

-ogłosił w miejscowej prasie oraz wywiesił obwieszczenie w siedzibie urzędu i na stronie internetowej urzędu i Bip- ie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

-zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie

oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin;

-w terminie składania wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin wpłynęło 12 wniosków;

-sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;

-uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-udostępnił na BIP-ie w rejestrze projektów planów miejscowych projekt planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków;

-ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych w okresie od 3 listopada 2025 r. do 3 grudnia 2025 r., przez publikację ogłoszenia w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu i BIP-ie, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Secyminek, projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczył termin zbierania uwag do 3 grudnia 2025 r., oraz w dniu 19 listopada 2025 r. zorganizował spotkanie otwarte i dyżury projektanta w dniach 4 listopada 2025 r. i 26 listopada 2025 r.;

-podczas konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wniesiono 5 uwag, z czego jedna została uwzględniona. Wprowadzono zmian do projektu planu wynikających z przeprowadzonych konsultacji;

-udostępniono w rejestrze projektów planów miejscowych na stronie BIP urzędu projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

•potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych;

•potrzebę zapobiegania poważnym awarią i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie zapisów o zakazie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, czy poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący posiada tytuł prawny, wprowadzeniem zapisów informujących, że obszar planu znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub przerwania wału przeciwpowodziowego;

•potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - poprzez dokonanie szczegółowej analizy na etapie inwentaryzacji i ustaleniem, że cały obszar planu znajduje się w obszarze gruntów rolnych nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Ustalono, że teren posiada niskiej klasy bonitacyjnej użytki rolne.

Zgodnie z art. 1 ust.3 ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniem właściciela terenu w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele rolnicze, mieszkaniowe i rekreacyjne.

Parametry urbanistyczne określone w studium nie posiadają charakteru obligatoryjnego dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. mają charakter postulatywny i winny być na etapie opracowywanych mpzp skorygowane w oparciu o szczegółowe analizy uwarunkowań oraz przyjęte szczegółowe decyzje dla poszczególnych terenów. Skorygowanie ww. wskaźników na etapie mpzp, studium

dopuszcza zarówno w górę, jak i w dół. Dla obszaru opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki zagospodarowania terenu zostały określone i przyjęte z uwzględnieniem położenia obszaru w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły" i nie przekraczają parametrów ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leoncin.

Zgodnie z art. 1 ust 4 sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, gdyż stanowi obszary zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej i letniskowej powiązanej z istniejącym zagospodarowaniem i obszarem o identycznej funkcji poza granicami opracowania. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, gdyż opiera się na istniejących i projektowanych drogach publicznych. Projektowane przebiegi dróg lokalnych i dojazdowych wraz z dojazdami realizowanymi w ramach własnych działek umożliwi obsługę terenów mieszkaniowych, rekreacyjnych i zagrodowych. W projektowanych terenach komunikacji przebiegających w obszarze opracowania jak również w bezpośrednim sąsiedztwie poza granicami opracowania istnieje możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych. Układ drogowy powiązany jest od północy z drogą wojewódzką i poprzez publiczne połączenia drogowe umożliwi dotarcie do publicznego transportu zbiorowego do drogi wojewódzkiej.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w sposób znaczący na budżet gminy. Źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości, jednak mogą być to niewielkie kwoty z uwagi, że tereny stanowią niewielkie enklawy o funkcjach mieszkaniowych i rekreacyjnych. Natomiast koszty mogą wynikać z konieczności realizacji i modernizacji istniejących i projektowanych odcinków dróg publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Marek [illegible]

Wyniki głosowania

Sesja: Sesja Rady Gminy Leoncin nr XXXIV

Punkt obrad: Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin. / Numer punktu: 10

Nazwa głosowania: 1.Za nieuwzględnieniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin

Typ głosowania: Zwykłe	Data głosowania: 15.04.2026 09:32
Tryb głosowania: Zwykła większość	Miejsce: ŚWIETLICA WIEJSKA

Oddane głosy - podsumowanie zbiorcze

Uprawnionych: 15	Za: 13
Zagłosowało: 14	Przeciw: 0
Nieobecni: 1	Wstrzymało się: 1

Oddane głosy - podsumowanie szczegółowe

Lp.	Imię i nazwisko	Głos	Data i czas oddania głosu
1	Ireneusz Dwojak	Za	15.04.2026 09:32
2	Paweł Białowąs	Za	15.04.2026 09:32
3	Aneta Grabowska	Za	15.04.2026 09:32
4	Lidia Kościkiewicz	Za	15.04.2026 09:32
5	Antoni Liśkiewicz	Za	15.04.2026 09:32
6	Sebastian Mosakowski	Za	15.04.2026 09:32
7	Krzysztof Pietroń	Za	15.04.2026 09:32
8	Andrzej Tepel	Za	15.04.2026 09:32
9	Edyta Bartkowska	Za	15.04.2026 09:32
10	Iwona Zagórska	Za	15.04.2026 09:32
11	Wiesława Roszczyk	Za	15.04.2026 09:32
12	Marek Dominiak	Za	15.04.2026 09:32
13	Marek Rzeźnik	Nieobecny	----------
14	Antoni Gruszka	Za	15.04.2026 09:32
15	Dorota Stępniewska	Wstrzymał się	15.04.2026 09:32

Wyniki głosowania

Sesja: Sesja Rady Gminy Leoncin nr XXXIV

Punkt obrad: Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin. / Numer punktu: 10

Nazwa głosowania: 2.Za nieuwzględnieniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin

Typ głosowania: Zwykłe	Data głosowania: 15.04.2026 09:33
Tryb głosowania: Zwykła większość	Miejsce: ŚWIETLICA WIEJSKA

Oddane głosy - podsumowanie zbiorcze

Uprawnionych: 15	Za: 13
Zagłosowało: 14	Przeciw: 0
Nieobecni: 1	Wstrzymało się: 1

Oddane głosy - podsumowanie szczegółowe

Lp.	Imię i nazwisko	Głos	Data i czas oddania głosu
1	Ireneusz Dwojak	Za	15.04.2026 09:33
2	Paweł Białowąs	Za	15.04.2026 09:33
3	Aneta Grabowska	Za	15.04.2026 09:33
4	Lidia Kościkiewicz	Za	15.04.2026 09:33
5	Antoni Liśkiewicz	Za	15.04.2026 09:33
6	Sebastian Mosakowski	Za	15.04.2026 09:33
7	Krzysztof Pietroń	Za	15.04.2026 09:33
8	Andrzej Tepel	Za	15.04.2026 09:33
9	Edyta Bartkowska	Za	15.04.2026 09:33
10	Iwona Zagórska	Za	15.04.2026 09:33
11	Wiesława Roszczyk	Za	15.04.2026 09:33
12	Marek Dominiak	Za	15.04.2026 09:33
13	Marek Rzeźnik	Nieobecny	----------
14	Antoni Gruszka	Za	15.04.2026 09:33
15	Dorota Stępniewska	Wstrzymał się	15.04.2026 09:33

Wyniki głosowania

Sesja: Sesja Rady Gminy Leoncin nr XXXIV

Punkt obrad: Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin. / Numer punktu: 10

Nazwa głosowania: 3.Za nieuwzględnieniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin

Typ głosowania: Zwykłe	Data głosowania: 15.04.2026 09:34
Tryb głosowania: Zwykła większość	Miejsce: ŚWIETLICA WIEJSKA

Oddane głosy - podsumowanie zbiorcze

Uprawnionych: 15	Za: 13
Zagłosowało: 14	Przeciw: 0
Nieobecni: 1	Wstrzymało się: 1

Oddane głosy - podsumowanie szczegółowe

Lp.	Imię i nazwisko	Głos	Data i czas oddania głosu
1	Ireneusz Dwojak	Za	15.04.2026 09:34
2	Paweł Białowąs	Za	15.04.2026 09:34
3	Aneta Grabowska	Za	15.04.2026 09:34
4	Lidia Kościkiewicz	Za	15.04.2026 09:34
5	Antoni Liśkiewicz	Za	15.04.2026 09:34
6	Sebastian Mosakowski	Za	15.04.2026 09:34
7	Krzysztof Pietroń	Za	15.04.2026 09:34
8	Andrzej Tepel	Za	15.04.2026 09:34
9	Edyta Bartkowska	Za	15.04.2026 09:34
10	Iwona Zagórska	Za	15.04.2026 09:34
11	Wiesława Roszczyk	Za	15.04.2026 09:34
12	Marek Dominiak	Za	15.04.2026 09:34
13	Marek Rzeźnik	Nieobecny	----------
14	Antoni Gruszka	Za	15.04.2026 09:34
15	Dorota Stępniewska	Wstrzymał się	15.04.2026 09:34

Wyniki głosowania

Sesja: Sesja Rady Gminy Leoncin nr XXXIV

Punkt obrad: Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin. / Numer punktu: 10

Nazwa głosowania: 4.Za nieuwzględnieniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin

Typ głosowania: Zwykłe	Data głosowania: 15.04.2026 09:38
Tryb głosowania: Zwykła większość	Miejsce: ŚWIETLICA WIEJSKA

Oddane głosy - podsumowanie zbiorcze

Uprawnionych: 15	Za: 13
Zagłosowało: 14	Przeciw: 0
Nieobecni: 1	Wstrzymało się: 1

Oddane głosy - podsumowanie szczegółowe

Lp.	Imię i nazwisko	Głos	Data i czas oddania głosu
1	Ireneusz Dwojak	Za	15.04.2026 09:38
2	Paweł Białowąs	Za	15.04.2026 09:38
3	Aneta Grabowska	Za	15.04.2026 09:38
4	Lidia Kościkiewicz	Za	15.04.2026 09:38
5	Antoni Liśkiewicz	Za	15.04.2026 09:38
6	Sebastian Mosakowski	Za	15.04.2026 09:38
7	Krzysztof Pietroń	Za	15.04.2026 09:38
8	Andrzej Tepel	Za	15.04.2026 09:39
9	Edyta Bartkowska	Za	15.04.2026 09:38
10	Iwona Zagórska	Za	15.04.2026 09:38
11	Wiesława Roszczyk	Za	15.04.2026 09:38
12	Marek Dominiak	Za	15.04.2026 09:38
13	Marek Rzeźnik	Nieobecny	----------
14	Antoni Gruszka	Za	15.04.2026 09:38
15	Dorota Stępniewska	Wstrzymał się	15.04.2026 09:38

Wyniki głosowania

Sesja: Sesja Rady Gminy Leoncin nr XXXIV

Punkt obrad: Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin. / Numer punktu: 10

Nazwa głosowania: Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin.

Typ głosowania: Zwykłe	Data głosowania: 15.04.2026 09:39
Tryb głosowania: Zwykła większość	Miejsce: ŚWIETLICA WIEJSKA

Oddane głosy - podsumowanie zbiorcze

Uprawnionych: 15	Za: 13
Zagłosowało: 14	Przeciw: 0
Nieobecni: 1	Wstrzymało się: 1

Oddane głosy - podsumowanie szczegółowe

Lp.	Imię i nazwisko	Głos	Data i czas oddania głosu
1	Ireneusz Dwojak	Za	15.04.2026 09:39
2	Paweł Białowąs	Za	15.04.2026 09:39
3	Aneta Grabowska	Za	15.04.2026 09:39
4	Lidia Kościkiewicz	Za	15.04.2026 09:39
5	Antoni Liśkiewicz	Za	15.04.2026 09:39
6	Sebastian Mosakowski	Za	15.04.2026 09:39
7	Krzysztof Pietroń	Za	15.04.2026 09:39
8	Andrzej Tepel	Za	15.04.2026 09:39
9	Edyta Bartkowska	Za	15.04.2026 09:39
10	Iwona Zagórska	Za	15.04.2026 09:39
11	Wiesława Roszczyk	Za	15.04.2026 09:39
12	Marek Dominiak	Za	15.04.2026 09:39
13	Marek Rzeźnik	Nieobecny	----------
14	Antoni Gruszka	Za	15.04.2026 09:39
15	Dorota Stępniewska	Wstrzymał się	15.04.2026 09:39

Wyniki głosowania

Sesja: Sesja Rady Gminy Leoncin nr XXXIV

Punkt obrad: Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin. / Numer punktu: 10

Nazwa głosowania: Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Secyminek, gmina Leoncin.

Typ głosowania: Zwykłe	Data głosowania: 15.04.2026 09:39
Tryb głosowania: Zwykła większość	Miejsce: ŚWIETLICA WIEJSKA

Oddane głosy - podsumowanie zbiorcze

Uprawnionych: 15	Za: 13
Zagłosowało: 14	Przeciw: 0
Nieobecni: 1	Wstrzymało się: 1

Oddane głosy - podsumowanie szczegółowe

Lp.	Imię i nazwisko	Głos	Data i czas oddania głosu
1	Ireneusz Dwojak	Za	15.04.2026 09:39
2	Paweł Białowąs	Za	15.04.2026 09:39
3	Aneta Grabowska	Za	15.04.2026 09:39
4	Lidia Kościkiewicz	Za	15.04.2026 09:39
5	Antoni Liśkiewicz	Za	15.04.2026 09:39
6	Sebastian Mosakowski	Za	15.04.2026 09:39
7	Krzysztof Pietroń	Za	15.04.2026 09:39
8	Andrzej Tepel	Za	15.04.2026 09:39
9	Edyta Bartkowska	Za	15.04.2026 09:39
10	Iwona Zagórska	Za	15.04.2026 09:39
11	Wiesława Roszczyk	Za	15.04.2026 09:39
12	Marek Dominiak	Za	15.04.2026 09:39
13	Marek Rzeźnik	Nieobecny	----------
14	Antoni Gruszka	Za	15.04.2026 09:39
15	Dorota Stępniewska	Wstrzymał się	15.04.2026 09:39