



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 lutego 2025 r.

Poz. 1254

UCHWAŁA NR IX/103/2024 RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 i 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LIII/430/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód”, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr VI/60/2024 z dnia 26 września 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 19,36 ha, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębach ew. 143205_5.0004 i 143205_5.0008, którego granica przebiega następująco: zachodnią, południową i wschodnią granicą działki nr ew. 79, obręb 143205_5.0004, południowymi granicami działek nr ew. 466, 467 i 469, obręb 143205_5.0008, zachodnią granicą działki nr ew. 125, obręb 143205_5.0008, południowymi granicami działek nr ew. 125, 354/1, 37, 130/3, 131/3 i 103/8, obręb 143205_5.0008, wschodnimi granicami działek nr ew. 103/8, 103/7, 103/9 i 1318/3, obręb 143205_5.0008, południowymi granicami działek nr ew. 104/20 i 105/26, obręb 143205_5.0008, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 105/26, obręb 143205_5.0008, przez działki nr ew. 105/29 i 106/24, obręb 143205_5.0008, do południowo-zachodniego narożnika działki 106/21, obręb 143205_5.0008, południowymi granicami działek nr ew. 106/21 i 107/17, obręb 143205_5.0008, wschodnimi granicami działek nr ew. 107/17, 107/18, 107/22, 107/20 i 107/23, obręb 143205_5.0008, północnymi granicami działek nr ew. 107/23, 106/29, 105/34, 104/26, 103/3 i 102/2, obręb 143205_5.0008, wschodnią granicą działki nr ew. 37, obręb 143205_5.0008, aż do przecięcia z południową granicą rezerwatu „Jezioro Kiełpińskie”, południową, zachodnią i północną granicą rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie”, wschodnimi granicami działek nr ew. 38/5, 38/4, 38/3, 38/2 i 38/1, obręb 143205_5.0008, przedłużeniem wschodniej granicy działki nr ew. 38/1, obręb 143205_5.0008, do północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDL2, który wyznaczony został w miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, uchwalonym uchwałą Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r., północną linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem KDL2 oraz przedłużeniem północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDL2, który wyznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, uchwalonym uchwałą Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r., do zachodniej granicy działki nr ew. 2, obręb 143205_5.0008, zachodnimi granicami działek nr ew. 2, 358, 23, 459, 460, obręb 143205_5.0008, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 460, obręb 143205_5.0008, przez działkę nr ew. 56, obręb 143205_5.0004, do północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 79, obręb 143205_5.0004.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§ 3. Użyte w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski - dach (stropodach) o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, poz. 1225, z 2023 r. poz. 2242 oraz z 2024 r. poz. 726);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;
- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 8) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 9) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 10) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - rozbudowę i nadbudowę - regulują przepisy planu;
- 11) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 12) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 13) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 14) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 15) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
- 16) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, poz. 1225, z 2023 r. poz. 2242 oraz z 2024 r. poz. 726); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 17) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

§ 4. 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 10 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) granice obszarów objętych ochroną:
 - a) 200-metrowa strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 7) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu – zieleń izolacyjna.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

- 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) U – tereny usług;
- 5) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 6) KDL – teren drogi lokalnej;
- 7) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) IE – teren elektroenergetyki;
- 10) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 12) Z – teren zieleni.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całego terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu zostały ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lub od obszarów czy obiektów objętych ochroną;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do granicy obszaru objętego planem lub linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie granicy lub linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

§ 7. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są poza obszarem zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się:
 - a) rozbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
 - b) nadbudowę w przypadku gdy przynajmniej 50% powierzchni zabudowy budynku położone jest w obszarze zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszcza się :
 - a) wyłącznie przebudowę w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem lub gdy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony planem - z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,
 - b) przy rozbudowie zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,

c) rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem;

3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia terenu podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:

a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),

b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),

c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),

d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);

2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy wynika to z pokrycia dachu łupkiem, dachówką ceramiczną, blachą miedzianą lub blachą ocynkowaną;

3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej lub blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;

4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;

5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6-8;

6) dla terenów oznaczonych symbolem U dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;

7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;

8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;

9) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej zakaz stosowania urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

2. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,

2) zakaz stosowania ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 16 ust. 4.

3. Ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000.

4. Zakazy, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

5. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

6. Zakazuje się lokalizacji i prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej, której oddziaływanie powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza działkę budowlaną, na której działalność jest prowadzona, lub poza lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, w którym działalność jest prowadzona.

7. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:

- 1) MNW i MNB – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) RZM – należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) Z – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. W celu ochrony stanowisk archeologicznych o nr ewid. AZP 54-65/42, AZP 54-65/45,56, AZP 54-65/55, ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Na obszarze stref, o których mowa w ust. 1 obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków oraz z zakresu postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 2) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL;
- 3) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednolicenie:
 - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
 - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barier ochronnych;
- 3) nakazuje się stosowanie jednolitych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych.

Rozdział 7.

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 12. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.
- 3) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

2. Cały obszar planu znajduje się w:

- 1) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
- 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.

3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

4. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlone przez pachnicę dębową, zlokalizowanych poza granicami planu, wyznacza się 200-metrową strefę ochrony siedliska pachnicy dębowej, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

5. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) nakazuje się uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe przy zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - a) w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:

- 1) drogi oznaczone symbolem **1KDZ**, **2KDZ** (ul. Rolnicza) będące drogami zbiorczymi o ograniczonej dostępności, których funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy Łomianki oraz z gminami sąsiednimi położonymi na zachodzie;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL** (ulica Przyrodnicza) jest drogą lokalną o nieograniczonej dostępności i służy do obsługi ruchu lokalnego obszaru objętego planem;

3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **1KDD** do **3KDD** są drogami dojazdowymi o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Uzupełnieniem systemu publicznych terenów komunikacji jest teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

3. Przy wydzielaniu dojazdów i dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:

- 1) szerokość dojazdu nie mniej niż 10 m z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku obsługi nie więcej niż 3 działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dopuszcza się szerokość 6 m;
- 3) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

4. W przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnienia drogi dla pieszych.

§ 15. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni działki lub w garażu;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNW i MNB) - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub lokal usługowy,
 - c) dla usług – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – 2 miejsca,
 - d) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników;
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni zakaz wliczania powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej;
- 4) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 5) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 6) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 16. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, **KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;

- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 90 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji przy czym:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
 - b) przed wprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod usługi, w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w przypadku instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej dystrybucyjnej;
- 2) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu, minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, zakaz stosowania instalacji które:
 - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
 - b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
 - c) mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. W przypadku modernizacji, budowy lub rozbudowy systemu telekomunikacyjnego, nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);

- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadane, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 11.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNW:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,35,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNW:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
 - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNB:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – przeznaczenie terenu uzupełniające dopuszcza się realizować wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 9 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/42, AZP 54-65/45,56, AZP 54-65/55,
 - b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna istniejąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren do zabudowy budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynkami kultury fizycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi,
 - b) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków – 10 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/45,56,
 - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – usługi,
 - b) uzupełniające – teren obsługi podróżnych - istniejąca stacja paliw;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest zabudowa budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych:
 - hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego,
 - budynkami biurowymi,
 - budynkami handlowo-usługowymi,
 - ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynkami kultury fizycznej,

- b) w ramach przeznaczenia terenu uzupełniającego:
- dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej stacji paliw do parametrów ustalonych planem dla terenu,
 - zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:
- budynków usługowych – 10 m,
 - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/45,56,
- b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – usługi,
- b) uzupełniające – teren obsługi komunikacji – istniejące obiekty i urządzenia bazy dla autobusów publicznego transportu zbiorowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) w ramach przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest zabudowa budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych:
- budynkami biurowymi,
 - ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynkami kultury fizycznej,
- b) w ramach przeznaczenia terenu uzupełniającego dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów i urządzeń bazy dla autobusów do parametrów ustalonych planem dla terenu,
- c) wzdłuż ogrodzenia terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nakazuje się urządzić zieleń izolacyjną z rodzimych gatunków drzew oraz krzewów, liściastych i iglastych, przy czym udział gatunków zimozielonych nie może być mniejszy niż 70%;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość:

- budynków – 10 m,
- masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,

b) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,

c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ:

1) przeznaczenie terenu - droga zbiorcza,

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,

b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,

c) fragmenty terenu położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/45,56,

d) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ:

1) przeznaczenie terenu - droga zbiorcza (ul. Rolnicza);

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 1 m.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:

1) przeznaczenie terenu - droga lokalna;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:

- 1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa (ul. Przyrodnicza);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
 - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD:

- 1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa (Al. Fryderyka Chopina);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KR:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) fragment terenu położony w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/42,
- b) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IE:

1) przeznaczenie terenu – urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetyki;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/45,56,
- b) teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RN:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;

2) zakaz zabudowy,

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina,
- b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZM:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 9 m,
 - budynków inwentarskich i gospodarczych – 10 m,
 - ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
 - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 6 m,
- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 250 m²,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
- g) maksymalna obsada na jednej działce budowlanej – 15 DPJ;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
- b) teren położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- c) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
- d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni (naturalnej i urządzonej parkowej);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 15%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
- c) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
- b) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
- c) fragmenty terenu położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/42, AZP 54-65/55,
- d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

Rozdział 12.

Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 36. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

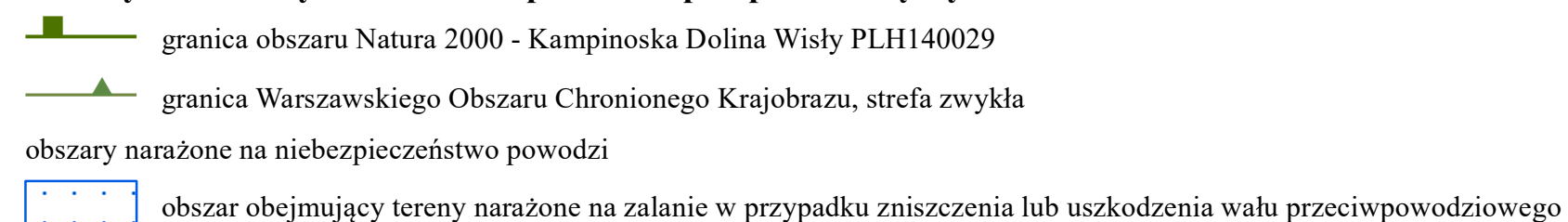
§ 38. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

§ 39. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach

Marek Zielski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/103/2024

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Zachód”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Pkt	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	30.09.2024	*	1318/1, 1318/2, 1318/3, 104/20, 104/21, 104/23, 104/25, 105/33, 106/28, 107/22 obr. 5.0008		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo - wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej został utrzymany na terenach, które nie zmieniły przeznaczenia względem obowiązującego planu
	2					X		X	
2	1	30.09.2024	*	104/20, 104/21, 104/25, 105/26, 105/27, 105/28, 105/39, 106/21, 106/22, 106/23, 106/28, 107/17, 107/18, 107/22 obr. 5.0008		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo - w planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
	2					X		X	Uwaga uwzględniona częściowo - w planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X		X	Uwaga uwzględniona częściowo - wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalony

									na poziomie 20%.
	7					X		X	
	9					X		X	
3	1	30.09.2024	*	104/20, 104/21, 104/25, 105/26, 105/27, 105/28, 105/39, 106/21, 106/22, 106/23, 106/28, 107/17, 107/18, 107/22 obr. 5.0008		X		X	Uwaga uwzględniona częściowo- w planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
	2					X		X	Uwaga uwzględniona częściowo- w planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
	3					X		X	
	4					X		X	
	5					X		X	
	6					X			Uwaga uwzględniona częściowo- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalony na poziomie 20%.
	7					X			
	9					X			

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/103/2024

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Zachód” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 i 1572), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Zachód” należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834 i 1222), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717 i 1756), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089 i 1222);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/103/2024

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 19 grudnia 2024 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę