

**Uchwała Nr XLVIII / 349 / 2010  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 21 stycznia 2010 roku**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001, Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003, nr 80, poz. 717, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, w celu wykonania Uchwały Nr XII/66/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWOODNICZĄCY RADY

  
Marek Zieliński

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XLVIII / 349 / 2010**  
**Rady Miejskiej w Łomiankach**  
**z dnia 21 stycznia 2010 roku**

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”, zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, znajduje się w następujących strefach:

**I. strefie 4 - DOLINA ŁOMIANKOWSKA (z polityką ochronną), w jednostce 4.2 i 4.3, gdzie:**

1. funkcją dominującą jest funkcja ochronna o randze krajowej.
2. funkcją dopełniająca:
  - 1) rolnictwo i obsługa ruchu turystycznego oraz gospodarstwa agroturystyczne, turystyka wiejska;
  - 2) w części jednostki 4.2 (Kiełpin) dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne oraz turystykę wiejską;
  - 3) w jednostce 4.3 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą oraz obsługę ruchu turystycznego z funkcją mieszkaniową dla właściciela.
3. obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) standardy dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:
    - a) powierzchnia działki min. 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu parceli min. 25 m,
    - c) wysokość zabudowy max. 2 kondygnacje,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 75%,
    - e) intensywność I netto max. 0,35;
  - 2) standardy dla zabudowy obsługi ruchu turystycznego:
    - a) powierzchnia działki min. 2500 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu parceli min. 25 m,
    - c) wysokość zabudowy max. 2 kondygnacje,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 80%,
    - e) intensywność I netto max. 0,35;
  - 3) dopuszcza się obiekty obsługi technicznej gminy niezbędne do funkcjonowania gminy.
4. ochroną rezerwatową objęte jest Jezioro Kiełpińskie, gdzie zabrania się:
  - 1) wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego;
  - 2) zmiany stosunków wodnych, jeżeli mogłyby w sposób istotny naruszyć warunki ekologiczne;
  - 3) wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i technicznych;
  - 4) zmiany dotychczasowego użytkowania gruntów rolnych, trwałego grodzienia i zabudowy.
5. ochrona środowiska i wartości przyrodniczych odbywa się poprzez:
  - 1) ochronę naturalnej rzeźby terenu;
  - 2) ochronę szaty roślinnej;
  - 3) ochronę istniejącego układu wodnego;
  - 4) ochronę stref ekspozycji widokowych;

- 5) zalecenie zachowania i wzbogacania zadrzewień śródpolnych (w tym wzdłuż miedz) oraz występujących nad ciekami wodnymi i wzdłuż dróg, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych;
- 6) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym, podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą;
- 7) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych;
- 8) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od cieków i zbiorników wodnych;
- 9) ustalenia dla otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

II. **strefie 5 - ZIELONE FRONTY (z polityką dopełnień), w jednostce 5.2, gdzie:**

1. funkcją dominującą jest funkcja mieszkaniowa wolnostojąca.
2. dopełniającą funkcją są funkcje związane z obsługą mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury i administracji, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji). Dopuszcza się również lokalizację usług nieuciążliwych.
3. obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) standardy dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:
    - a) powierzchnia parceli min. 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu parceli min. 25 m,
    - c) wysokość zabudowy max 2 kondygnacje,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 70%,
    - e) intensywność I netto max. 0,4;
  - 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bliźniaczą, dla której ustala się:
    - a) powierzchnia parceli min. 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu parceli min. 25 m,
    - c) wysokość zabudowy max 2 kondygnacje,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 70%,
    - e) intensywność I netto max. 0,4;
  - 3) zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska;
  - 4) zaleca się intensywny rozwój technicznej infrastruktury ochrony środowiska.
4. ochrona środowiska i wartości przyrodniczych odbywa się poprzez:
  - 1) ochronę naturalnej rzeźby terenu;
  - 2) ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew;
  - 3) odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia;
  - 4) ustalenia dla otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

III. **strefie 6 - PRZEDMIEJSKA (z polityką przekształceń), w jednostce 6.3, gdzie:**

1. funkcją dominującą jest funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem wielofunkcyjności wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogorszenia jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.
2. obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zaleca się zahamowanie nieefektywnej gospodarki terenami przez jednostkowe parcelacje „zagonowe” poprzez:
    - a) opracowanie koncepcji racjonalnego funkcjonowania obszaru,
    - b) scalenie i podział nieruchomości;
  - 2) standardy dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej:
    - a) powierzchnia parceli min. 800 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu parceli min. 20 m,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 60%,
    - d) intensywność I netto max. 0,40;
  - 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bliźniaczą, dla której ustala się:
    - a) powierzchnia parceli min. 700 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu parceli min. 20 m,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna min. 60%,
    - d) intensywność I netto max. 0,40,
    - e) wysokość zabudowy max 2 kondygnacje;
  - 4) zaleca się intensywny rozwój technicznej infrastruktury ochrony środowiska.
3. ochrona środowiska odbywa się poprzez:
- 1) ustala się strefę ochronną dla rowu melioracyjnego o szerokości 3 m od osi rowu. Podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą;
  - 2) ustalenia dla strefy ochronnej Kampinoskiego Parku Narodowego.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” przewiduje przeznaczenie terenów pod:

1. zabudowę usługową,
2. zabudowę usług oświaty z zielenią towarzyszącą,
3. usługi sportu, rekreacji i turystyki,
4. zabudowę usługowo-mieszkaniową,
5. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o średniej intensywności,
6. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o małej intensywności,
7. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną,
8. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
9. gospodarstwa agroturystyczne,
10. produkcję, przetwórstwo i składy,
11. zieleń objętą formami ochrony przyrody,
12. zieleń izolacyjną,
13. cmentarze,
14. urządzenia obsługi ruchu samochodowego,
15. urządzenia infrastruktury.

Strefę 4, jednostkę 4.2, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”, przewiduje przeznaczyć pod:

1. usługi sportu, rekreacji i turystyki,
2. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną,
3. zabudowę zagrodową i gospodarstwa agroturystyczne,
4. zieleń objętą formami ochrony przyrody – rezerwat Jezioro Kiełpińskie,
5. zieleń izolacyjną.

Strefę 4, jednostkę 4.3, projekt planu przeznacza pod usługi sportu, rekreacji i turystyki.

Wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki strefę 5, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Poduchowny” przeznacza pod:

1. zabudowę usługową,
2. zabudowę usługowo-mieszkaniową,
3. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o małej intensywności,
4. produkcję, przetwórstwo i składy,
5. urządzenia obsługi ruchu samochodowego,
6. urządzenia infrastruktury.

Strefę 6 projekt planu przeznacza pod:

1. zabudowę usługową,
2. usługi oświaty z zielenią towarzyszącą,
3. zabudowę usługowo-mieszkaniową,
4. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o średniej intensywności,
5. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
6. produkcję, przetwórstwo i składy,
7. cmentarze
7. urządzenia obsługi ruchu samochodowego,
8. urządzenia infrastruktury.

**Odnosząc się do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Poduchowny” w świetle rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, należy stwierdzić, że projekt tego planu jest zgodny z ustaleniami zawartymi w studium.**

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Marek Zieliński